

Marehoek, Oud-Vossemeer

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Verkeer	8
Artikel 5	Wonen - Aaneen of geschakeld	10
Artikel 6	Wonen - Voorzieningen	13
Artikel 7	Wonen - Vrijstaand of twee-aaneen	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 9	Algemene bouwregels	21
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 13	Overige regels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 14	Overgangsrecht	26
Artikel 15	Slotregel	27
Bijlagen regels		28
Bijlage 1	Notitie beeldkwaliteit	29
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging	30
Bijlage 3	Natuurwaardenonderzoek	31

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Marehoek, Oud-Vossemeer met identificatienummer NL.IMRO.0716.bpMarehoekOVM-VG01 van de gemeente Tholen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden-beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek.

1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door een dienst of instelling welke is geregistreerde als deskundige op het gebied van archeologie.

1.10 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.11 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 bouwen

het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 bouwwerk, geen gebouw zijnde

een bouwwerk als bedoeld in lid 1.21, niet zijnde een gebouw.

1.23 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.24 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.26 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.27 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.28 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.29 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.30 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.31 lessenaarsdak

een asymmetrische dakvorm met één hellend dakvlak over (nagenoeg) de volledige breedte of diepte van een gebouw.

1.32 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.33 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.34 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. voor gebouwen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-4': het Normaal Amsterdams Peil (N.A.P);
- c. bij ligging in het water van havens: het gemiddelde waterpeil in de haven zijnde 0 m +NAP;
- d. bij ligging in overig water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers;
- e. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.35 seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.36 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een (schotel)antenne-installatie

- a. Ingeval van een vrijstaande installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de installatie;
- b. Ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde installatie: tussen de voet van de installatie en het hoogste punt van de installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. bij meerdere/ verschillende (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en/of boeiboordhoogten wordt de goot- en/of boeiboordhoogte gemeten bij het dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw.
- c. bij toepassing van een lessenaarsdak wordt goothoogte gemeten op het hoogste snijpunt van het dakvlak met de daaronder gelegen gevel: onder de gevel wordt tevens verstaan het hart van de scheidsmuren met een gebouw op een aangrenzend bouwperceel.

2.7 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 vloeroppervlakte

De gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. verblijfsgebied;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, kleinschalige speelvoorzieningen, ballenvangers, ontmoetingsplaatsen, voet- en fietspaden, geluidwerende voorzieningen, reclame-uitingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

Bij de inrichting van de openbare ruimte dienen de ontwerprichtlijnen voor beeldkwaliteit zoals aangeven in de in Bijlage 1 opgenomen Notitie beeldkwaliteit te worden gehanteerd.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

	Gebouwen en overkappingen	bouwwerk, geen gebouw zijnde
a. op deze gronden mag worden gebouwd:	uitsluitend voor ontmoetingsplaatsen en voor nutsvoorzieningen	ja
b. de hoogte bedraagt niet meer dan:	3 m	-
1. bewegwijzering	niet van toepassing	4,5 m
2. straatmeubilair	niet van toepassing	3 m
3. lichtmasten en overige masten	niet van toepassing	9 m
4. ballenvangers	niet van toepassing	4 m
5. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde	niet van toepassing	3 m
c. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:	15 m ²	-

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting onderzoek bodemgesteldheid

Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bouwen is enkel mogelijk indien voor het volledige plangebied de bodemgesteldheid in kaart is gebracht conform de daarvoor geldende normen en uit deze rapporten of na sanering blijkt dat de gronden binnen het plangebied de bodemfunctieklasse wonen of landbouw/natuur hebben volgens artikel 55 van het Besluit bodemkwaliteit en de Nota bodembeheer – bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Tholen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, kleinschalige speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen, geluidwerende voorzieningen, niet-permanente vent- en standplaatsen voor ambulante handel, reclame-uitingen, bankjes, bloempotten, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

Bij de inrichting van de openbare ruimte dienen de ontwerprichtlijnen voor beeldkwaliteit zoals aangeven in de in Bijlage 1 opgenomen Notitie beeldkwaliteit te worden gehanteerd.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag gebouwd worden en gelden de volgende regels:

	gebouwen en overkappingen	bouwwerken, geen gebouwd zijnde
a. op deze gronden mag worden gebouwd:	uitsluitend voor ontmoetingsplaatsen en voor nutsvoorzieningen	ja
b. de hoogte bedraagt niet meer dan:	3 m	-
1. bewegwijzering	niet van toepassing	4,5 m
2. straatmeubilair	niet van toepassing	3 m
3. lichtmasten en overige masten	niet van toepassing	9 m
4. overig bouwwerk, geen gebouw zijnde	niet van toepassing	3 m
5. vrijstaande antennemast	niet van toepassing	15 m
c. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:	15 m ²	-

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Toegestaan gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- evenementen zijn toegestaan.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting onderzoek bodemgesteldheid

Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bouwen is enkel mogelijk indien voor het volledige plangebied de bodemgesteldheid in kaart is gebracht conform de daarvoor geldende normen en uit deze rapporten of na sanering blijkt dat de gronden binnen het plangebied de bodemfunctieklassen wonen of landbouw/natuur hebben volgens artikel 55 van het Besluit bodemkwaliteit en de Nota bodembeheer – bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Tholen.

Artikel 5 Wonen - Aaneen of geschakeld

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Aaneen of geschakeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen.

Bij het ontwerp van de woningen dienen de ontwerprichtlijnen voor beeldkwaliteit zoals aangeven in de in Bijlage 1 opgenomen Notitie beeldkwaliteit te worden gehanteerd.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- er mogen maximaal 14 woningen worden gebouwd;
- woningen worden - al dan niet via aan- en uitbouwen - geschakeld, danwel met ten minste twee aaneen gebouwd, waarbij de afstand tussen niet aaneengebouwde woningen ten hoogste 2 m bedraagt;
- en voor het overige:

	Hoofdgebouw	aan- en uitbouw, bijgebouw, overkapping	bouwwerk, geen gebouw zijnde
1. op deze gronden mag worden gebouwd:			
a. binnen het bouwvlak	ja	ja	ja
b. buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	nee	ja	ja
c. buiten het bouwvlak, overig	nee	nee	ja
2. de goothoogte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen het bouwvlak	zie aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m). - lessenaarsdak: zie lid c	voor een aan- en uitbouw en een bijgebouw: zie aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m). Voor een overkapping: 3 m	niet van toepassing
b. binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	niet van toepassing	3 m	niet van toepassing
c. buiten het bouwvlak, overig	niet van toepassing	niet van toepassing	niet van toepassing
3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen het bouwvlak	zie aanduiding 'maximum	voor een aan- en	- muren en

	goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)	uitbouw en een bijgebouw: zie aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)'. Voor een overkapping: 6 m	terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen 2 m ; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen 1 m; - vrijstaande antennemasten: 9 m; - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m
b. buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	niet van toepassing	6 m	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m; - vrijstaande antennemasten: 9 m - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m
c. buiten het bouwvlak, overig	niet van toepassing	niet van toepassing	- muren en terreinafscheidingen: 1 m; - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m
4. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen een bouwvlak	niet gemaximeerd	niet gemaximeerd	niet gemaximeerd
b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel			
b1. Aanduidingsvlak kleiner dan 50 m ²	0 m ²	50% tot ten hoogste 20 m ²	niet gemaximeerd
b2. Aanduidingsvlak 51 m ² tot 200 m ²	0 m ²	40% tot ten hoogste 60 m ²	niet gemaximeerd
b3. Aanduidingsvlak 201 m ² tot 400 m ²	0 m ²	30% tot ten hoogste 80 m ²	niet gemaximeerd
b4. Aanduidingsvlak 401 m ² en groter	0 m ²	20% tot ten hoogste 100 m ²	niet gemaximeerd

- d. bij een lessenaarsdak bedraagt de maximale goothoogte aan de zijde van de gevel loodrecht op de weg of van de gevel die van de weg is afgekeerd: 10 m.
- e. Bij het oprichten van bebouwing dienen de ontwerprichtlijnen voor beeldkwaliteit zoals aangeven in de in Bijlage 1 opgenomen Notitie beeldkwaliteit te worden gehanteerd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 en toestaan dat woningen twee-aaneen of vrijstaand worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. het aantal en type woningen past binnen de meest recent vastgestelde woningbouwplanning.
- b. de bouwregels voor woningen vrijstaand of twee-aan zoals opgenomen in artikel 7.2 worden toegepast, met uitzondering van het aantal woningen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Bewoning bijgebouw

Zelfstandige bewoning van een bijgebouw is niet toegestaan.

5.4.2 Uitoefening andere activiteiten in woningen

Uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in een woning en in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving.
- b. de vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten bedraagt in totaal ten hoogste 50 m².
- c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend.
- d. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving, waarbij de activiteit vergelijkbaar is met activiteiten zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging categorie A.
- e. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- f. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting onderzoek bodemgesteldheid

Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bouwen is enkel mogelijk indien voor het volledige plangebied de bodemgesteldheid in kaart is gebracht conform de daarvoor geldende normen en uit deze rapporten of na sanering blijkt dat de gronden binnen het plangebied de bodemfunctieklasse wonen of landbouw/natuur hebben volgens artikel 55 van het Besluit bodemkwaliteit en de Nota bodembeheer – bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Tholen.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.5.1 Vergunningsplicht

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

5.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.5.1 is niet van toepassing indien nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de in Bijlage 3 genoemde beschermde diersoorten en eventueel verplichte vervolgstappen zijn genomen, waaronder wordt verstaan het treffen van mitigerende maatregelen en het verkrijgen van een ontheffing.

Artikel 6 Wonen - Voorzieningen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen in combinatie met 24-uurs zorg of verpleging, (para)medische voorzieningen en dienstverlening;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen.

Bij het ontwerp van de woningen dienen de ontwerprichtlijnen voor beeldkwaliteit zoals aangeven in de in Bijlage 1 opgenomen Notitie beeldkwaliteit te worden gehanteerd.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels

- als woningtypen zijn toegestaan: grondgebonden en gestapelde woningen, mits er sprake is van wonen in combinatie met 24-uurs zorg;
- en voor het overige:

	hoofdgebouw	aan- en uitbouw, bijgebouw, overkapping	bouwwerk, geen gebouw zijnde
1. op deze gronden mag worden gebouwd:			
a. binnen het bouwvlak	ja	ja	ja
b. buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	nee	ja	ja
c. buiten het bouwvlak ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'entreeoverkapping'	nee	ja	ja
d. Buiten het bouwvlak	nee	nee	ja
2. de goothoogte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen het bouwvlak ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende maatvoering'	maximaal 60% van het bouwvlak 9 m, het overige deel 6 m	3 m	niet van toepassing
b. buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	niet van toepassing	3 m	niet van toepassing
c. buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'entreeoverkapping'	nee	3 m	niet van toepassing
d. buiten het bouwvlak	niet van toepassing	niet van toepassing	niet van toepassing
3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen het bouwvlak ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende	maximaal 60% van het bouwvlak 15 m, het overige deel 10 m	- zie aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van

maatvoering'			hoofdgebouwen: 2 m; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m; - vrijstaande antennemasten: 9 m; - overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
b. buiten het bouwvlak ter plaats van de aanduiding 'bijgebouwen'	niet van toepassing	6 m	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m; - vrijstaande antennemasten: 9 m; - overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
c. buiten het bouwvlak ter plaats van de aanduiding 'entreeoverkapping'	niet van toepassing	4 m	- muren en terrein- afschelingen: 1 m; - vrijstaande antennemasten: 9 m; - overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
d. buiten het bouwvlak	niet van toepassing	niet van toepassing	- muren en terrein- afschelingen: 1 m; - vrijstaande antennemasten: 9 m; - overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
4. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen het bouwvlak	100%	100%	niet gemaximeerd
b. ter plaats van de aanduiding 'bijgebouwen'	niet van toepassing	100 %	niet gemaximeerd
b1. Aanduidingsvlak kleiner dan 50 m ²	0 m ²	50% tot ten hoogste 20 m ²	niet gemaximeerd
b2. Aanduidingsvlak 51 m ² tot 200 m ²	0 m ²	40% tot ten hoogste 60 m ²	niet gemaximeerd
b3. Aanduidingsvlak 201 m ² tot 400 m ²	0 m ²	30% tot ten hoogste 80 m ²	niet gemaximeerd
b4. Aanduidingsvlak 401 m ² en groter	0 m ²	20% tot ten hoogste 100 m ²	niet gemaximeerd
c. buiten het bouwvlak ter plaats van de aanduiding 'entreeoverkapping'	niet van toepassing	100 %	niet gemaximeerd

- c. Bij het oprichten van bebouwing dienen de ontwerprichtlijnen voor beeldkwaliteit zoals aangeven in de in Bijlage 1 opgenomen Notitie beeldkwaliteit te worden gehanteerd.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Voorwaardelijke verplichting onderzoek bodemgesteldheid

Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bouwen is enkel mogelijk indien voor het volledige plangebied de bodemgesteldheid in kaart is gebracht conform de daarvoor geldende normen en uit deze rapporten of na sanering blijkt dat de gronden binnen het plangebied de bodemfunctieklassen wonen of landbouw/natuur hebben volgens artikel 55 van het Besluit bodemkwaliteit en de Nota bodembeheer – bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Tholen.

6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing indien nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de in Bijlage 3 genoemde beschermde diersoorten en eventueel verplichte vervolgstappen zijn genomen, waaronder wordt verstaan het treffen van mitigerende maatregelen en het verkrijgen van een ontheffing.

Artikel 7 Wonen - Vrijstaand of twee-aaneen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand of twee-aaneen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Het wonen daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen.

Bij het ontwerp van de woningen dienen de ontwerprichtlijnen voor beeldkwaliteit zoals aangeven in de in Bijlage 1 opgenomen Notitie beeldkwaliteit te worden gehanteerd.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- er mogen maximaal 9 woningen worden gebouwd;
- als woningtypen zijn toegestaan: aaneengebouwd, geschakeld, vrijstaand;
- uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- en voor het overige:

	hoofdgebouw	aan- en uitbouw, bijgebouw, overkapping	bouwwerk, geen gebouw zijnde
1. op deze gronden mag worden gebouwd:			
a. binnen het bouwvlak	ja	ja	ja
b. buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	nee	ja	ja
c. Buiten het bouwvlak	nee	nee	ja
2. de afstand bedraagt niet minder dan:			
a. binnen het bouwvlak	- binnen een afstand van 3 m langs één van de zijdelingse perceelsgrenzen: 1m achter de naar de weg gekeerde grens van een bouwvlak - ter plaatse van de aanduiding 'afstand zijdelingse perceelgrens' bedraagt de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter. - ter plaatse van de aanduiding 'afstand	binnen een afstand van 3 m langs één van de zijdelingse perceelsgrenzen: 1 m achter de naar de weg gekeerde grens van een bouwvlak	niet van toepassing

	zijdelingse perceelgrens' bedraagt de afstand van een aaneengebouwd of geschakeld hoofdgebouw tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter.		
b. buiten het bouwvlak	niet van toepassing	tot de perceelsgrens: 0 m.	niet van toepassing
3. de goothoogte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen het bouwvlak	zie aanduiding 'maximum goothoogte en maximum bouwhoogte (m). -lessenaarsdak zie lid d.	voor een aan- en uitbouw en een bijgebouw: zie aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m). Voor een overkapping: 3 m	niet van toepassing
b. buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	niet van toepassing	3 m	niet van toepassing
c. buiten het bouwvlak	niet van toepassing	niet van toepassing	niet van toepassing
4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen het bouwvlak	- zie aanduiding 'maximum goothoogte en maximum bouwhoogte (m)	voor een aan- en uitbouw en een bijgebouw: zie aanduiding 'maximum goothoogte en maximum bouwhoogte (m). Voor een overkapping: 6 m	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m; - vrijstaande antennemasten: 9 m; - overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
b. buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	niet van toepassing	6 m	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m; - vrijstaande antennemasten: 9 m; - overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
c. buiten het bouwvlak	niet van toepassing	niet van toepassing	- muren en terrein-

			afscheidings: 1 m; - overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
5. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen het bouwvlak	niet gemaximeerd	niet gemaximeerd	niet gemaximeerd
b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'			
b1. Aanduidingsvlak kleiner dan 50 m ²	0 m ²	50% tot ten hoogste 20 m ²	niet gemaximeerd
b2. Aanduidingsvlak 51 m ² tot 200 m ²	0 m ²	40% tot ten hoogste 60 m ²	niet gemaximeerd
b3. Aanduidingsvlak 201 m ² tot 400 m ²	0 m ²	30% tot ten hoogste 80 m ²	niet gemaximeerd
b4. Aanduidingsvlak 401 m ² en groter	0 m ²	20% tot ten hoogste 100 m ²	niet gemaximeerd

- e. bij een lessenaarsdak bedraagt de maximale goothoogte aan de zijde van de gevel loodrecht op de weg of van de gevel die van de weg is afgekeerd: 10 meter.
- f. Bij het oprichten van bebouwing dienen de ontwerprichtlijnen voor beeldkwaliteit zoals aangeven in de in Bijlage 1 opgenomen Notitie beeldkwaliteit te worden gehanteerd.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Bewoning bijgebouw

Zelfstandige bewoning van een bijgebouw is niet toegestaan.

7.3.2 Uitoefening andere activiteiten in woningen

Uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in een woning en in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving.
- b. de vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten bedraagt in totaal ten hoogste 50 m².
- c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend.
- d. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving, waarbij de activiteit vergelijkbaar is met activiteiten zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging categorie A.
- e. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- f. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

7.3.3 Voorwaardelijke verplichting onderzoek bodemgesteldheid

Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bouwen is enkel mogelijk indien voor het volledige plangebied de bodemgesteldheid in kaart is gebracht conform de daarvoor geldende normen en uit deze rapporten of na sanering blijkt dat de gronden binnen het plangebied de bodemfunctieklasse wonen of landbouw/natuur hebben volgens artikel 55 van het Besluit bodemkwaliteit en de Nota bodembeheer – bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Tholen.

7.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 7.4.1 is niet van toepassing indien nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de in Bijlage 3 genoemde beschermde diersoorten en eventueel verplichte vervolgstappen zijn genomen, waaronder wordt verstaan het treffen van mitigerende maatregelen en het verkrijgen van een ontheffing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

9.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 - 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het (proef)boren naar gas, waaronder schaliegas en het gebruik van (een gedeelte van) gebouwen als seksinrichting.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regeling

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

13.2 Parkeren en laden/lossen

13.2.1 Parkeren

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. de omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' (d.d. 16 december 2008).
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.
- d. met dien verstande dat de omgevingsvergunning voor het afwijken uitsluitend wordt verleend indien de verwachte effecten inzichtelijk zijn gemaakt en is aangetoond op welke wijze de hinder voor de directe omgeving geminimaliseerd wordt.
- e. gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' (d.d. 16 december 2008).
- f. indien de beleidsregels zoals geformuleerd in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt bij de toetsing aan de voorgaande leden rekening gehouden met deze wijziging.

13.2.2 Laden of lossen

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a, en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheden wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Coentjesweg 6-10, Oud Vossemeer'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Notitie beeldkwaliteit

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging

Bijlage 3 Natuurwaardenonderzoek