

Souburg-Noord, fase 2 & 3

Inhoudsopgave

Regels		3
HOOFDSTUK1	INLEIDENDEREGLS	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
HOOFDSTUK2	BESTEMMINGSREGLS	11
Artikel 3	Agrarisch met waarden	11
Artikel 4	Groen	13
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 6	Water	15
Artikel 7	Woongebied	16
Artikel 8	Leiding - Riool	19
Artikel 9	Leiding - Water - drinkwater	21
HOOFDSTUK3	ALGEMENEREGLS	23
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 11	Algemene bouwregels	24
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 14	Overige regels	27
HOOFDSTUK4	OVERGANGS-EN SLOTREGLS	29
Artikel 15	Overgangsrecht	29
Artikel 16	Slotregel	30

Regels

HOOFDSTUK1 INLEIDENDEREGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan "Souburg-Noord, fase 2 & 3" met identificatienummer NL.IMRO.0718.BPSouburgNoord-VG01 van de gemeente Vlissingen.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

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.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

Aaneengebouwde woning:

een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan tenminste één zijde aan het op de aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, het aanbieden van bed & breakfast daaronder begrepen, niet zijnde prostitutie, die niet of in geringe mate publieksaantrekkelijk is en die door een eigenaar/ bewoner, of huurder/bewoner met schriftelijke toestemming van de eigenaar, op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft, die passend is bij de woonfunctie.

Afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

Bebouwing:

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

Bed & breakfast:

het aanbieden van toeristisch en kortdurend recreatief verblijf al dan niet met het serveren van ontbijt in een ruimte in een woning waar de eigenaar zelf of de hoofdbewoner zijn hoofdverblijf heeft.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte, of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder, onderbouw/souterrain, kap of dakopbouw.

Bouwperceel:

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

Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

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

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.

Carport:

een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een bestaande woning of woongebouw, die bedoeld is als een overdekte stallingsruimte voor motorvoertuigen, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door de woning, het woongebouw of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken en/of de ondersteuning van de overkapping; een carport wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

Dakopbouw:

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 1 meter tot de voorgevel.

Erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

Extensieve dagrecreatie:

Niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen, natuurobservatie en speel- en sportvoorzieningen.

Gebouw:

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

Hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat door zijn constructie, afmetingen of functie, gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Huishouden:

één persoon of meer personen, eventueel met hun kind(eren), die een gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en van continuïteit in de samenstelling.

Kap:

de volledige, of nagenoeg volledige, afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 15 en ten hoogste 75 graden.

Kelder:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant op minder dan 0,50 meter boven de aan de kelder aansluitende grond is gelegen.

Mantelzorg:

het bieden van zorg aan familieleden, die hulpbehoevend zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

Nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar en algemeen nut.

Ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, dat gelegen is op een diepte van meer dan twee meter beneden peil.

Overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Overkapping:

een op de grond staand bouwwerk, geen gebouw zijnde, van één bouwlaag, voorzien van een gesloten dak met maximaal één gesloten wand; een overkapping wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

Peil:

- a. de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw, indien de afstand tussen het gebouw en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

Prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotischpornografische aard plaatsvinden of gelegenheid wordt geboden voor prostitutie; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een winkel/shop in seksen/ of pornoartikelen al dan niet combinatie met elkaar.

Straatmeubilair:

objecten en voorwerpen in de openbare ruimte, geen nutsvoorzieningen zijnde, zoals bloembakken, speeltoestellen, zitbanken, verlichting, kunstobjecten, prullenbakken, reclameborden, fontein, terrasvoorzieningen- en afscheidingen, informatievoorzieningen, verkeersborden en bewegwijzering.

Twee-aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een blok van twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

Voorgevel:

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft van meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel, die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel moet worden aangemerkt.

Wonen:

de zelfstandige, of nagenoeg zelfstandige, dan wel onder geringe, ambulante of vrijblijvende begeleiding en/of zorgverlening plaatsvindende, permanente huisvesting van een huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

Afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn.

Bouwhoogte van een bouwwerk:

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

Breedte, lengte en diepte van een gebouw:

tussen de bovengrondse buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

Dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructieonderdeel.

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.

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.

HOOFDSTUK2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. de bescherming en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden in de vorm van behoud van de kenmerkende openheid, beplantingspatroon, verkavelingspatroon, reliëf en bebouwingspatroon;
- c. aan de bestemming ondergeschikte recreatieve fiets-, wandel- en ruiterspaden;
- d. met de daarbij behorende groen- en watervoorzieningen, inclusief natuurvriendelijke oevers, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Ter plaatse van deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Ter plaatse van deze bestemming zijn uitsluitend toegestaan:

- a. terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter.
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

3.3.1 Verbod

Het is verboden op de in lid 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het vellen of rooien van struiken of bomen;
- d. het beplanten van gronden met struiken of bomen.

3.3.2 Uitzondering

De verboden van lid 3.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden, die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.3.3 Voorwaarden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in lid 3.1 onder b genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.3.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de criteria genoemd in lid 3.3.3.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, parken;
- b. waterpartijen, waterlopen, bermen, oever, taluds en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal': een geluidwal;
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals kunstobjecten, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en straatmeubilair;

4.2 Bouwregels

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 15 meter;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 rijstroken en voet- en rijwielpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals bermen, beplanting, waterlopen, straatmeubilair, speelvoorzieningen;
- d. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen, kunstobjecten en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 10 meter;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen, waterlopen en groenvoorzieningen;
- b. waterberging, oevers, taluds en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen, sluizen, aanlegsteigers, en straatmeubilair;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en kunstobjecten.

6.2 Bouwregels

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 10 meter;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk', tevens voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groenvoorzieningen, verkeer- en parkeervoorzieningen, water en andere bij het woongebied behorende voorzieningen;
- d. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en kunstobjecten.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegelaten woningen

Als woningtypen zijn toegestaan:

- a. appartementen, vrijstaande-, twee-aaneengebouwde- en aaneengebouwde woningen;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1', uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen.

7.2.2 Maximum aantal woningen

- a. Er mogen maximaal 150 woningen in het plangebied worden gebouwd;
- b. het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet worden overschreden.

7.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt bij vrijstaande- en twee-aaneengebouwde woningen ten minste 3 meter aan de zijde, waar niet is aangebouwd aan een ander hoofdgebouw.

7.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een plat dak, niet meer dan 4 meter bedragen;
- c. de goothoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een kap, niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw;
- d. de goot- en bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een kap, ten hoogste 4 respectievelijk 5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag,

- indien afgedekt met een plat dak, ten hoogste 4 meter bedragen;
- f. indien het bijbehorende bouwwerk wordt of is gebouwd, bedraagt de afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter, indien het bijbehorende bouwwerk wordt of is gebouwd tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse bouwperceelsgrens.

7.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage voor de hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en carports/overkappingen bedraagt per bouwperceel voor de verschillende woningtypen ten hoogste het in onderstaande tabel aangegeven percentage:

Appartementen	100%
vrijstaande woningen	40% met een maximum van 400 m ²
twee-aaneengebouwde woningen	60% met een maximum van 200 m ²
aaneengebouwde woningen	60% met een maximum van 150 m ²

7.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, carports/overkappingen en nutsvoorzieningen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 4 meter;
- carports en overkappingen mogen alleen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
 - 1 meter, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan;
 - 2 meter, achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

- Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting van het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld plaatsvindt, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

sublid 7.2.1, onder b en c voor het realiseren van een ander woningtype, waarbij het maximaal aantal woningen, zoals omschreven in 7.2.2 a niet wordt overschreden;
- sublid 7.2.2, onder b voor het realiseren van meer dan het maximum aantal

- wooneenheden per bestemmingsvlak, waarbij het maximaal aantal woningen, zoals omschreven in 7.2.2 a niet wordt overschreden;
- c. sublid 7.2.3, onder d, tot een afstand van tenminste 2 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens;
 - d. sublid 7.2.5 waarbij mag worden afgeweken van het bebouwingspercentage met ten hoogste 10%-punt mits het maximum aantal m², zoals gesteld in artikel 7.2.5, niet wordt overschreden.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, hiervoor gelden de volgende regels:
 - 1. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf mag uitsluitend plaatsvinden door de eigenaar/bewoner of de huurder/bewoner;
 - 2. niet meer dan 30% van de gezamenlijke bewoonbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en van de niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag gebruikt worden, tot een maximum van 50 m²;
 - 3. de voorwaarden onder 2 en 3 niet gelden voor de uitoefening van een medisch beroep (praktijkruimte);
- b. het gebruik van de bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning is niet toegestaan.

Artikel 8 Leiding - Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor persleidingen, afvalwatertransportleidingen en de daarbij behorende beschermingszone.

8.2 Bouwregels

- a. Op of in de in 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en leveringszekerheid.
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken buisleiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de buisleiding.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de in 8.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander

straatmeubilair;

- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

8.5.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de buisleiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet wordt geschaad.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 9 Leiding - Water - drinkwater

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Bestemming

De voor 'Leiding - Water - drinkwater' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een transportleiding voor drinkwater met de daarbij behorende voorzieningen en belemmeringenstroken

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toelaatbare bebouwing

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken middels omgevingsvergunning

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1, sub b, indien:
 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
 2. het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad;
 3. uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat voor het verlenen van de omgevingsvergunning.
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan alleen worden verleend indien uit schriftelijk overleg met de betrokken leidingbeheerder is gebleken dat het leidingbelang daardoor niet wordt geschaad.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'bevoegd gezag' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en/of verwijderen van diepwortelende beplantingen en bomen en het

- rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

9.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 9.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

9.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

- a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 9.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet wordt geschaad.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de betrokken leidingbeheerder.

HOOFDSTUK3 ALGEMENERE GELS

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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 11 Algemene bouwregels

11.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen, in afwijking van deze regels, worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, erkers, balkons, entreeportalen, veranda's alsmede andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

11.2 Ondergronds bouwen

De bouwregels als bedoeld in dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend ondergronds mag worden gebouwd tussen peil en 3,5 meter onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken niet mogen worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
- c. ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk mogen zijn vanuit bovengronds gelegen bouwwerken.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Parkeerregeling

12.1.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de hoofdstuk 2 genoemde bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken, waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering, zoals deze is opgenomen in de 'Beleidsnota parkeernormering Vlissingen' en diens rechtsopvolger(s).

12.1.2 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de bestemming van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag is aangetoond, dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering, zoals deze is opgenomen in de 'Beleidsnota parkeernormering Vlissingen' en diens rechtsopvolger(s).

12.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1.1 en 12.1.2 en toestaan dat:

- a. parkeergelegenheid niet op eigen terrein bij de ontwikkeling, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, wordt gerealiseerd, mits voldaan wordt aan de in de 'Beleidsnota parkeernormering' en diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden;
- b. wordt afgeweken van de toe te passen parkeernormering, mits voldaan wordt aan de in de 'Beleidsnota parkeernormering Vlissingen' en diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Geringe afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. het afwijken van de in deze regels voorgeschreven breedte- en dieptematen, oppervlakten, afmetingen en bebouwingspercentages en/of de uitkomst daarvan, met uitzondering van de hoogteregels, tot ten hoogste 10%;
- b. het afwijken tot ten hoogste 5 meter in de plaats, richting of afmetingen van bestemmings-, bouw- of aanduidingsgrenzen ten behoeve van:
 1. een geringe aanpassing van het tracé of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid of de verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
 2. een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde situering van bouwwerken;
 3. een aanpassing van de bij uitmeting van een terrein blijvende werkelijke toestand.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Werking wettelijke regelingen

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

HOOFDSTUK4 OVERGANGS-EN SLOTREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 het bepaalde in 15.1 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. het bepaalde in 15.1 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.

15.2 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 15.2 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 15.2 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. het bepaalde in 15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Souburg-Noord, fase 2 & 3', gemeente Vlissingen.