



REGELS

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan 'Landgoed De Grootte Duynen' in de gemeente Noord-Beveland.

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Recreatie	13
Artikel 5	Verkeer	18
Artikel 6	Water	20
Artikel 7	Wonen	22
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	25
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	27
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	31
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	33
Artikel 14	Overgangsrecht	33
Artikel 15	Slotregel	35

Bijlage 1: Lijst met Nieuwe Economische Draggers

Hoofdstuk 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan:** het bestemmingsplan 'Landgoed De Groote Duynen' van de gemeente Noord-Beveland;
2. **bestemmingsplan:** de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPGrooteDuynen10-VA01 met de bijbehorende regels;
3. **kaart:** de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPGrooteDuynen10-VA01;
4. **aanduiding:** een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
5. **aanduidingsgrens:** de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. **aan- of uitbouw:** een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door de indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw;
7. **afgewerkt bouwterrein:** de gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringt;
8. **afwijking:** een afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 van de Wabo, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het plan;
9. **Awb:** de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
10. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
11. **bedrijfsmatige exploitatie:** het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;

- 12. bedrijfswoning:** een woning in of nabij een gebouw of op een terrein, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;
- 13. bestaand:** ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 14. bestemmingsgrens:** de grens van een bestemmingsvlak;
- 15. bestemmingsvlak:** een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 16. bevoegd gezag:** het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo;
- 17. bijgebouw:** een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, functie, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 18. bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 19. bouwgrens:** de grens van een bouwvlak;
- 20. bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 21. bouwperceelsgrens:** de grens van een bouwperceel;
- 22. bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 23. bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 24. congrescentrum:** een gebouw en/of complex van ruimten, bestemd en ingericht voor het houden van congressen en conferenties;
- 25. dagrecreatie:** activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme, wellness en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten;
- 26. dagrecreatieve voorziening:** speciaal aangelegde accommodatie al dan niet overdekt ten behoeve van dagrecreatie;

- 27. escortbedrijf:** de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
- 28. gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 29. gestapeld:** een hoofdgebouw waarin meerdere recreatiewoningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is;
- 30. hoofdgebouw:** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- 31. hotel:** een accommodatie waarin logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken worden verstrekt aan gasten en mogelijk ook aan passanten;
- 32. hotellodge:** een vrijstaande hotelsuite c.q. hotelkamer op afstand, voorzien van een mini-keuken, doch gebruikmakend van de centrale voorzieningen in het hotel;
- 33. kampeerterrein:** een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het tijdelijk plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
- 34. landgoed:** onroerende zaak zoals een landhuis of kasteel met bijbehorende terreinen, waarop bossen, landschappelijke beplanting, terreinen met natuurwaarde en/of waterpartijen, zijn gelegen rond een gebouw met een maatschappelijke, woon- en/of kantoorfunctie, welke samen een eenheid vormen;
- 35. mestbassin:** een reservoir bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest, dat niet geheel of gedeeltelijk is gelegen onder een stal, bijvoorbeeld een foliebassin of mestzak;
- 36. nutsvoorzieningen:** voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- 37. overkapping:** een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal twee wanden;
- 38. passend in bebouwingsbeeld:**
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte,
 - een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en
 - een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

39.peil:

1,30 meter +NAP;

40.permanente bewoning: bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

41.prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

42.raamprostitutie: een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

43.seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

44.seksbioscoop/-theater: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

45.seksinrichting: de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

46.stedenbouwkundige: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;

47.straatprostitutie: zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

48.verblijfsrecreatie: recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, hotel of bed & breakfast door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

49.verblijfsvoorziening: gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied;

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

51. vrijstaand: een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere gebouw;

52. Wabo: de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

53. Wed: de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

54. weg: als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994;

55. Wegenverkeerswet: de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

56. wellness: een op gezondheid, ontspanning en actieve leefstijl gerichte ruimte, zoals een fitness-studio, sauna, zonnebank, zwembad, whirlpool, hammam, massage en schoonheidssalon;

57. woning: een hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

58. Wro: Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 1. afstanden**
van gebouwen onderling alsmede afstanden van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de bouwperceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
- 2. de 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 3. de dakhelling**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 4. de goothoogte van een bouwwerk**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 5. de 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 dakpellen;
- 6. de 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;
- 7. de breedte van een bouwwerk**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
- 8. de diepte van een bouwwerk**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel;
- 9. het bebouwde oppervlak**
optellen van de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar, tenzij in deze regels anders is bepaald;

10. ondergeschikte bouwdelen

bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overstekende daken, worden bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemming

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. recreatieve groenvoorzieningen met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- c. opgaande beplanting ten behoeve van de groene omzoming van het recreatieterrein;
- d. bermstroken, bermsloten en ondergeschikte voorzieningen als afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, watervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groenvoorzieningen.

3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorgaande regels, bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

3.3.2 Voorwaarde

De in lid 3.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van een bouwwerk, geen gebouw zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

3.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

3.5 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

3.5.1 Omgevingsvergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

het kappen en/of rooien van bomen.

3.5.2 Uitzonderingsbepaling

Het in lid 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen.

3.5.3 Voorwaarde

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden van de gronden.

Artikel 4

Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Bestemming

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatieve voorzieningen met een bedrijfsmatige exploitatie, met dien verstande dat een kampeerterrein niet is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum': tevens voor faciliteiten ten behoeve van vergaderingen en congressen en een restaurant;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wellness': tevens voor een wellnessgelegenheid;
- d. in afwijking van het sub a bepaalde, ter plaatse van de aanduiding 'horeca': uitsluitend voor lichte horeca in de vorm van een bistro of restaurant, zonder afhaal- en/of bezorgservice;
- e. tenminste 9 hectare groen- en watervoorzieningen en natuur;
- f. verhardingen, verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

4.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
- b. een hotel met aanverwante voorziening en het congrescentrum, mag uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum' met een maximaal bebouwd oppervlak, overkappingen meegerekend, van 1500 m²;
- c. een wellness-gelegenheid mag uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'wellness' met een maximaal bebouwd oppervlak, overkappingen meegerekend, van 1250 m²;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen maximaal 80 appartementen in maximaal 10 gestapelde gebouwen worden gebouwd met een maximaal totaal bebouwd oppervlak, terrassen meegerekend, van 7000 m²;
- e. er mogen maximaal 50 grondgebonden recreatiewoningen of hotellodges worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 120 m² per woning of lodge;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mag maximaal 15% van het bouwvlak worden bebouwd met hoofdgebouwen, overkappingen meegerekend;
- g. de goot- en bouwhoogte bedraagt
 - voor hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'gestapeld' maximaal 13,00 meter;
 - voor hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'wellness' en 'congrescentrum' maximaal 11,00 meter;
 - voor hoofdgebouwen in de vorm van grondgebonden recreatiewoningen en hotellodges maximaal 4,00 meter;
 - voor overige hoofdgebouwen maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- h. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 4,00 meter;
- i. het bebouwde oppervlak van een aan- of uitbouw of bijgebouw bij een grondgebonden recreatiewoning of hotellodge bedraagt per woning of lodge maximaal 10 m²;

- j. de realisatie van een bedrijfswoning is niet toegestaan;
- k. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien wordt zorggedragen voor een goede landschappelijke inpassing, overeenkomstig een door burgemeester en wethouders goed te keuren beplantingsplan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak bij een hoofdgebouw worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,25 meter;
- c. het bebouwde oppervlak van een overkapping bedraagt maximaal 10 m²;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal voor:
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,00 meter;
 - antennes: 5,00 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
 - speelvoorzieningen: 3,00 meter;
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,00 meter.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorgaande regels, bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van een bouwwerk.

4.3.2 Voorwaarde

De in lid 4.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van een gebouw, een bouwwerk, geen gebouw zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

4.4 Afwijking van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1, sub j voor het oprichten van één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' met inachtneming van de volgende regels:
 - de woning dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en/of de continuïteit van het bedrijf;
 - er dienen geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn en voldaan dient te worden aan de vereisten inzake de economische uitvoerbaarheid;
 - de inhoud van de woning bedraagt maximaal 500 m³;
 - de goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte;
 - bij een bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen, overkappingen en twee bijgebouwen worden opgericht; de gezamenlijke oppervlakte hiervan bedraagt maximaal 60 m² en de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 respectievelijk 5,50 meter;
- b. lid 4.2.2, sub e tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

4.4.2 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 kan het bevoegd gezag voorafgaand aan de vergunning tot bouwen schriftelijk advies inwinnen van een stedenbouwkundige.

4.5 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

4.5.1 Omgevingsvergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

het kappen en/of rooien van bomen.

4.5.2 Uitzonderingsbepaling

Het in lid 4.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen.

4.5.3 Voorwaarde

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden van de gronden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, het plan te wijzigen voor het verhogen van het maximaal aantal hotellodges zoals bepaald in lid 4.2.1, sub e onder voorwaarde dat het toegestane aantal appartementen en het totaal bebouwd oppervlak zoals bedoeld in lid 4.2.1, sub d in gelijke omvang wordt verkleind.

4.6.2 Advies

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4.6.1 kan het bevoegd gezag voorafgaand aan de vergunning tot bouwen schriftelijk advies inwinnen van een stedenbouwkundige.

Artikel 5

Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Bestemming

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, groenvoorzieningen, watervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

5.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorgaande regels, bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

5.3.2 Voorwaarde

De in lid 5.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van een bouwwerk, geen gebouw zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

5.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

Artikel 6

Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Bestemming

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, bruggen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen.

6.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorgaande regels, bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

6.3.2 Voorwaarde

De in lid 6.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van een bouwwerk, geen gebouw zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

6.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

Artikel 7

Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- b. verhardingen, verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, watervoorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

7.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woningen bedraagt maximaal het binnen het bouwvlak aangegeven aantal;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – landhuis' geldt een maximaal bebouwd oppervlak per woning van 300 m² en een maximale inhoud per woning van 2250 m³ (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen);

- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' geldt een maximale inhoud per woning van 500 m³;
- e. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte;
- f. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt minimaal 3,00 meter.

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 60 m² per bouwperceel met dien verstande dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – landhuis' een maximale inhoud van gebouwen geldt van 2250 m³ (voor de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen);
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 3,25 meter respectievelijk 7,00 meter;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt minimaal 3,00 meter.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overkappingen niet inbegrepen, mogen zowel binnen als buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal voor:
 - antennes: 5,00 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
 - speelvoorzieningen: 3,00 meter;
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,00 meter.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorgaande regels, bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van een bouwwerk.

7.3.2 Voorwaarde

De in lid 7.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van een gebouw, een bouwwerk, geen gebouw zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

7.4 Afwijking van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.1.1, sub a, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' ten behoeve van het realiseren van een Nieuwe Economische Drager zoals opgenomen in bijlage 1 of vergelijkbare activiteiten, maximaal tot en met milieucategorie 2. De Nieuwe Economische Drager dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd.
- b. lid 7.2.1, sub e voor het verhogen van de bouwhoogte met maximaal 1,00 meter, mits dit passend is in het bebouwingsbeeld;
- c. lid 7.2.1, sub f voor een kortere afstand tot minimaal 1,00 meter van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen, mits dit passend is in het bebouwingsbeeld;
- d. lid 7.2.3, sub b tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

7.4.2 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan het bevoegd gezag voorafgaand aan de omgevingsvergunning tot bouwen volgens artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo schriftelijk advies inwinnen van een stedenbouwkundige.

Artikel 8

Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Bestemming

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het waterstaatswerk van de waterkering ingevolge de Keur, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van regels, de regels van dit artikel voor de regels gaan die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

8.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 8.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,00 meter.

8.3 Afwijking van de bouwregels

8.3.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.1.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de waterstaatkundige functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. lid 8.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter, mits de waterstaatkundige belangen hierdoor niet onevenredig worden geschaad en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

8.3.2 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 8.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van waterkeringen (het Waterschap) omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 9

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 10

Algemene gebruiksregels

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. permanente bewoning van verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Artikel 11

Algemene aanduidingsregels

11.1 Vrijwaringszone - dijk

11.1.1 Afwijking

Binnen de op de kaart als 'vrijwaringszone - dijk' aangewezen gronden is bouwen, in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk 2 van dit plan, uitsluitend toegestaan na het verlenen van omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo tot afwijking door het bevoegd gezag.

11.1.2 Procedureregels

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid zal het bevoegd gezag een adviesaanvraag indienen bij de dijkbeheerder; het advies is niet gelijk te stellen aan een eventueel benodigde watervergunning.

Artikel 12

Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingen

12.1.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit plan voor:

- a. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimumafstand, door erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1,00 meter en door ingangspartijen tot maximaal 2,00 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3,00 meter zal bedragen;
- b. het oprichten van antennes en masten tot maximaal 15,00 meter;

12.1.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt uitsluitend verleend indien dit niet leidt tot wijziging van de op de kaart aangegeven bestemming.

Artikel 13

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een bouwwerk, geen gebouw zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5,00 meter toelaatbaar.

HOOFSTUK 4

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14

Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning tot bouwen artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning tot bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan éénmalig via een omgevingsvergunning afwijken van lid 14.1, sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1, sub a met maximaal 10%;
- c. lid 14.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de 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

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2, sub 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 lid 14.2, sub a, na 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. lid 14.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

14.3 Afwijking

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen, kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht via omgevingsvergunning afwijken.

14.4 Ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten

- a. indien afstanden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. in die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden;
- c. in het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 15

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Landgoed De Grootte Duynen'.

