
REGELS

behorende bij het bestemmingsplan "4^e Herziening bestemmingsplan Landelijk gebied, gedeelte Stroodorp 11a" in de gemeente Noord-Beveland.

Inhoud

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	6
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Landschappelijk wonen (WI)	7
Artikel 4	Schuur met cultuurhistorische waarde (Sc)	11
HOOFDSTUK III	ALGEMENE REGELS	12
Artikel 5	Anti-dubbelregel	12
Artikel 6	Algemene bouwregels	13
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 8	Algemene procedureregels	15
HOOFDSTUK IV	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	16
Artikel 9	Overgangsrecht	16
Artikel 10	Slotbepaling	18

BIJLAGEN:

Lijst van gevaarlijke stoffen

HOOFDSTUK I

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan**: het bestemmingsplan “4^e Herziening bestemmingsplan Landelijk gebied, gedeelte Stroodorp 11a” te Noord-Beveland;
2. **(plan)kaart**: de kaart deel uitmakende van het plan, bestaande uit één kaartblad;
3. **aan- of uitbouw**: een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;
4. **achtererf**: gedeelte van het erf tussen de achtergevelrooilijn en de aan de achterzijde van het gebouw gelegen erfgrens;
5. **achtergevelrooilijn**: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
6. **achtergevel van een hoofdgebouw**: het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
7. **afgewerkt maaiveld**: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
8. **ander bouwwerk**: een bouwwerk geen gebouw zijnde;
9. **Awb**: de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
10. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
11. **bebouwingsgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze regels anders is bepaald;

-
12. **bebouwingspercentage**: een op de plankaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
13. **bebouwingsvlak**: een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze regels anders is bepaald;
14. **bedrijfsmatig gebruik van een woning**: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aanbouw of bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken, waarbij geen sprake is van een zich als specifiek opgeleid persoon naar buiten presenterende beroepsbeoefenaar;
15. **beroepsmatig gebruik van een woning**: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een daarbij behorend(e) aanbouw of bijgebouw voor het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon;
16. **bestaand**:
- bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
 - bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
19. **bestemmingsgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemming;
20. **bestemmingsvlak**: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
21. **bijgebouw**: een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
22. **bouwen**: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
23. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
24. **bouwwerk**: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
-

25. **cultuurhistorische waarde:** de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;
26. **dakvoet:** de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen;
27. **detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
28. **erf:** al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;
29. **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
34. **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;
35. **landschappelijke waarde:** de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;
37. **perceelsgrens:** de grens van een bouwperceel;
38. **peil:** voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
39. **stedenbouwkundige:** een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
40. **voorgevelrooilijn:** denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

41. **voorgevel van een hoofdgebouw**: het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
42. **weg**: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;
43. **woning**: een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
44. **Wro**: de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
45. **zijgevel**: een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels gelden de volgende aanwijzingen:

1. **afstanden** van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
2. **de hoogte van een gebouw** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen, tot het peil;
3. **de hoogte van de dakvoet** van een gebouw wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het peil;
4. **de hoogte van andere bouwwerken** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het bouwwerk tot het peil;
5. **de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten in de verticale projectie op het maaiveld van de grootste buitenwerkse maten van de gevels boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur;
6. **de breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
7. **het bebouwde oppervlak** van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald;
8. **het bebouwingspercentage** wordt per bouwperceel berekend van het vlak waar het percentage is ingeschreven;
9. **de inhoud** van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur.

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Landschappelijk wonen (WI)

1. Bestemmingsomschrijving

1.1 De op de plankaart voor “Landschappelijk wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de huisvesting van personen;
- b. het behoud en de versterking van landschappelijke waarden;
- c. tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1.1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. één woning;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

2. Bouwregels

2.1 Woning

Met betrekking tot het bouwen van de woning gelden de volgende regels:

- a. de woning – aan- en uitbouwen daarbij niet begrepen – mag uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak, waarvan de oppervlakte 125 m² bedraagt;
- b. de dakvoetheogte van de woning mag maximaal de op de plankaart aangegeven maat bedragen;

-
- c. de totale hoogte van de woning mag niet meer dan 4 meter afwijken van de op de plankaart aangegeven dakvoetheogte;
 - d. de inhoud van de woning – aan- en uitbouwen daarbij niet begrepen – mag maximaal 400 m³ bedragen;
 - e. de dakhelling van de woning dient minimaal 40° en maximaal 50° te bedragen.

2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij de woning mogen, zowel binnen als buiten de bebouwingsstrook, aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de totale bebouwde oppervlakte van het erf, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 120 m² mag bedragen;
- b. de hoogte van de dakvoet van aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 3 meter en de totale hoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen;
- c. de inhoud van aan- en uitbouwen maximaal 200 m³ mag bedragen;
- d. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter zal bedragen.

2.3 Andere bouwwerken

Bij de woning mogen andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van andere bouwwerken maximaal 2 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde de hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevelrooilijn en/of binnen 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen.

3. Ontheffingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 1 voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat:
 - de woning dient te blijven voldoen aan het Bouwbesluit;

- het gebruik een kleinschalig karakter dient te hebben en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40 m² ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- er geen sprake dient te zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de uitoefening van detailhandel niet is toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf;
- geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of op een bedrijventerrein;
- geen reclame-uitingen aan de gevel zichtbaar mogen zijn.

b. lid 2.3, sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter.

4. Aanlegvergunningen

4.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- het kappen en/of rooien van bomen

4.2 Het in lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;

4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- deze verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
- hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, de landschappelijke waarden niet onevenredig worden verkleind.

5. Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt niet gerekend:

- het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken binnen de woning,
- het hobbymatig houden van dieren.

6. Procedureregul

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 3 is het bepaalde in artikel 8 van toepassing.

Artikel 4

Schuur met cultuurhistorische waarde (Sc)**1. Bestemmingsomschrijving**

1.1 De op de plankaart voor “Schuur met cultuurhistorische waarde” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. opslag, berging, stalling en dierenverblijf, met dien verstande dat geen inrichting is toegestaan in de zin van de Wet Milieubeheer,
- b. het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde.

1.2 Op deze gronden is uitsluitend de handhaving of het herstel toegestaan van het gebouw in de oorspronkelijke uitwendige hoofdvorm, bepaald door de dakvoet- en totale hoogte, de dakvorm en door de specifieke waarden, architectuur en structuur van het gebouw.

2. Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1.2 voor de vernieuwing en/of verandering van het bestaande gebouw, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de bestaande uitwendige hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de dakvoet- en totale hoogte, de dakvorm en door de specifieke waarden, architectuur en structuur van het gebouw.

3. Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik ten behoeve van opslag van voor het milieu en omgeving gevaarlijke stoffen voorzover deze voorkomen op de bij deze regels behorende lijst van gevaarlijke stoffen.

4. Procedureregel

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 2 is het bepaalde in artikel 8 van toepassing.

HOOFDSTUK III

ALGEMENE REGELS

Artikel 5

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 6

Algemene bouwregels

1. Plaatsbepaling en dakhelling bouwwerken

- 1.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de regels vervat in hoofdstuk 2, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
- a. de plaatsing van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
 - b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
 - c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.2 De in lid 1.1 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 en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

2. Bestaande afstanden en andere maten

- 2.1 Indien afstanden op de datum van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden al maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangenomen.
- 2.2 In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

Artikel 7

Algemene gebruiksregels

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

Artikel 8

Algemene procedureregels

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de volgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het verzoek tot ontheffing ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen om ontheffing te verlenen.

HOOFDSTUK IV

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9

Overgangsrecht

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 bouwvergunning, 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Het eerste lid 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.

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 het eerste lid, 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 het eerste lid, 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. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

3. Ontheffing

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik (lid 1 en lid 2) leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 10

Slotbepaling

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “4^e Herziening bestemmingsplan Landelijk gebied, gedeelte Stroodorp 11a”

LIJST VAN GEVAARLIJKE STOFFEN

- butaan
- propaan
- LPG
- niet reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld
- gasflessen (acetyleen, butaan, propaan en dergelijke)
- brandbare vloeistoffen
- munitie
- vuurwerk
- bestrijdingsmiddelen
- kunstmest
- kuilvoer
- giermest
- drijfmest