

# BESTEMMINGSPLAN SPUIWEG KORTGENE

## REGELS

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3 Tuin	10
Artikel 4 Wonen	11
Artikel 5 Waarde - Archeologie 1	13
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>16</b>
Artikel 6 Anti-dubbelregel	16
Artikel 7 Algemene bouwregels	17
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	18
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	22
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>23</b>
Artikel 12 Overgangsrecht	23
Artikel 13 Slotregel	24

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan:

het bestemmingsplan 'Spuiweg Kortgene' van de gemeente Noord-Beveland;

### 1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPSpuiweg-VO01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

### 1.3 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;

### 1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 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;

### 1.6 Achtererf:

gedeelte van het erf tussen de achtergevelrooilijn en de aan de achterzijde van het gebouw gelegen erfgrens;

### 1.7 Achtergevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

### 1.8 Afgewerkt bouwterrein:

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;

### 1.9 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;

### 1.10 Ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde;

### 1.11 Archeologisch deskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige inzake archeologie;

**1.12 Archeologisch onderzoek:**

onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

**1.13 Archeologische verwachting:**

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen relictten;

**1.14 Archeologisch vooronderzoek:**

archeologisch vooronderzoek kan bestaan uit locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. De verschillende vormen van onderzoek worden verricht door een erkende partij en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De resultaten van het onderzoek worden weergegeven en geïnterpreteerd in een rapport. Op basis daarvan beoordeelt de gemeente of een omgevingsvergunning kan worden verleend;

**1.15 Archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten;

**1.16 Bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

**1.17 Bebouwingsgrens:**

een op de verbeelding aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze regels anders is bepaald;

**1.18 Bestaand:**

ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

**1.19 Bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.20 Bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.21 Bevi-inrichting:**

inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.22 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;

#### 1.23 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;

#### 1.24 Bor:

Besluit omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

#### 1.25 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;

#### 1.26 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

#### 1.27 Bouwperceel:

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

#### 1.28 Bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

#### 1.29 Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten;

#### 1.30 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;

#### 1.31 Deeltijdwonen:

een tweede woning die niet betrokken wordt als hoofdverblijf en niet verhuurd wordt aan recreanten;

#### 1.32 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;

#### 1.33 Gebouw:

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

#### 1.34 Gevellijn:

denkbeeldige dan wel op de kaart aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouwperceelsgrenzen;

**1.35 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;

**1.36 Kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatsblad 2004, nr. 250) een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

**1.37 Maatvoeringsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;

**1.38 Nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;

**1.39 Omgevingsvergunning:**

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.40 Opgraving:**

de ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het bepalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

**1.41 Overkapping:**

een ander bouwwerk voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal twee wanden;

**1.42 Passend in bebouwingsbeeld:**

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte,
- b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en;
- c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

**1.43 Peil:**

NAP + 0,80 m;

**1.44 Prostitutie:**

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

**1.45 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;

**1.46 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;

**1.47 Seksbioscoop/-theater:**

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

**1.48 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;

**1.49 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;

**1.50 Voorgevel van een hoofdgebouw:**

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

**1.51 Voorgevellijn:**

de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

**1.52 Wabo:**

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

**1.53 Waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, (hemel) infiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, ondergrondse bergbezinkbassins;

**1.54 Weg:**

als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994;

**1.55 Wegenverkeerswet:**

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

**1.56 woning:**

een hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden:

- a. vrijstaande woning: een woning, die als woning niet aan een andere woning is aangebouwd en die zich op een zekere afstand van beide zijdelingse perceelsgrenzen bevindt.

**1.57 Wro:**

Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

**1.58 Zijdelingse bouwperceelsgrens:**

de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt.



## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 afstanden

Van gebouwen onderling alsmede van andere bouwwerken tot de bouwperceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

### 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### 2.3 de dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.4 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;

### 2.5 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 dakkapellen;

### 2.6 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;

### 2.7 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;

### 2.8 de diepte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel;

### 2.9 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.

### 2.10 Ondergeschikte bouwdelen

Bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overtekende daken buiten worden buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende woonbestemming gelegen hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende voorzieningen, zoals paden, parkeerplaatsen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van deze bestemming en de aangrenzende woonbestemming.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – openheid': tevens voor het vrij houden van open zichten tussen de woningen door vanuit de dijk naar de polder.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 Toelaatbare bebouwing

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1 bedoelde bestemmingen andere bouwwerken worden gebouwd;
- b. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

##### 3.2.2 Andere bouwwerken

- a. De bouwhoogte van erfscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter
- b. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter;
- c. Ter plaatse van de 'specifieke vorm van waarde - openheid' zijn geen overkappingen toegestaan.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 3.2.2, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter met dien verstande dat deze afwijking niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – openheid'.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent wonen.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 4.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. woningen met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
- b. andere bouwwerken.

#### 4.2.2 Woningen

- a. de hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven maat bedragen;
- c. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan.

#### 4.2.3 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1,00 meter.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 4.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Kamerverhuur verboden

In aanvulling op het bepaalde in artikel 8.1 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor kamerverhuur ook tot het verboden gebruik gerekend.

#### 4.4.2 Bed & breakfast toegestaan

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 8.1 wordt niet gerekend het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken binnen een woning tot een maximum van 1 kamer voor maximaal 2 gasten.

## 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.5.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 8.2.4.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming Waarde - Archeologie - 1 prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken, uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 5.2.3 en 5.3.

#### 5.2.2 Andere werken

Andere werken, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter.

#### 5.2.3 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering;
- b. er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 50,00 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 80,00 cm onder het maaiveld wordt geroerd.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

- a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

### 5.3.2 Procedureregel

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 5.3.1, sub b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

### 5.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 5.3.1, kan leiden tot een onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 5.3.1 indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

### 5.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

### 5.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 50,00 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 80,00 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### 5.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of

2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 5.4.4 Procedureregel

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 5.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

#### 5.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet; of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### 5.5.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere archeologische waarde zijn.

#### 5.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming ‘Waarde - Archeologie - 1’ geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

#### 5.5.3 Procedureregel

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 5.5.1 en 5.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als tenminste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- d. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken zoals opgenomen in artikel 12 lid 1 niet van toepassing.

## Artikel 8 Algemene gebruiksregels

### 8.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het doen of laten gebruiken van andere bouwwerken en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming;
- c. het doen of laten gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf;
- d. het doen of laten gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor het bieden of ontvangen van mantelzorg;
- e. het doen of laten gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als zelfstandige woonruimte;
- f. het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruiken van een woning of bijbehorend bijgebouw.

### 8.2 Afwijken van de gebruiksregels

#### 8.2.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1, sub b indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### 8.2.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1, sub d voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als mantelzorgwoning is toegestaan;
- c. er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
- d. de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens 5 meter moet bedragen;
- e. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

#### 8.2.3 Beroeps en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 sub f voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. het beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;

- e. er geen sprake mag 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;
- f. geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein;
- g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige c.q. beroepsmatige activiteit.

### 8.3 Parkeren

Elk woning biedt in principe parkeergelegenheid (p.p.) op het eigen bouwperceel overeenkomstig de minimale norm volgens de CROW/ASVV, publicatie 381, of daaropvolgende uitgaven, met dien verstande dat deze norm inclusief 0,3 p.p. voor bezoekers is en bij de parkeerbalans een onderscheid wordt gemaakt tussen het theoretische en berekenings-aantal.

## Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

### 9.1 Vrijwaringszone - dijk

#### 9.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-dijk' mogen geen nieuwe gebouwen of andere bouwwerken worden gebouwd.

#### 9.1.2 Procedureregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende bestemming(en), mits de waterstaatkundige functie van de dijk hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Hieromtrent wordt de dijkbeheerder gehoord.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 Algemene afwijkingen

#### 10.1.1 Afwijkingen

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

- a. Het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15,00 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter;
- b. 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 6,00 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3,00 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de
- d. werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bebouwingsgrens met maximaal 3,00 meter toelaatbaar;
- e. het oprichten van antennes en masten tot maximaal 15,00 meter.

#### 10.1.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. dit niet leidt tot wijziging van de bestemming.

## Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een ander bouwwerk of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5,00 m toelaatbaar.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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 bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan 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 teniet gegaan.

#### 12.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 12 lid 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%.

#### 12.3. Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 12 lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 12.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12 lid 4, 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.

#### 12.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12 lid 4, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

## Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan 'Spuiweg Kortgene'.