Molenweg, Kerk, Zorg en Welzijn te Oud-Vossemeer

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**14**
Artikel 3	Bedrijventerrein	14
Artikel 4	Groen	18
Artikel 5	Maatschappelijk	19
Artikel 6	Wonen	21
Artikel 7	Wonen - Voorzieningen	24
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 3	28
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**30**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 10	Algemene bouwregels	31
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	32
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	34
Artikel 14	Overige regels	35
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**36**
Artikel 15	Overgangsrecht	36
Artikel 16	Slotregel	37

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Molenweg, Kerk, Zorg en Welzijn te Oud-Vossemeer te Oud-Vossemeer met identificatienummer NL.IMRO.0716.bpMolenwegOVM-VG02 van de gemeente Tholen.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

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

1.6 aan-huis-gebonden-beroep

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

1.7 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.8 antenne-installatie

een installatie bedataande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 archeologisch deskundige

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

1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.11 archeologische waarden

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

1.12 bebouwing

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

1.13 bed-and-breakfast

het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt, ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie

1.14 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.15 bedrijfswoning

een woning, bestaande uit een hoofdgebouw met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

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

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

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 Bevi-inrichting

bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.20 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwperceel

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.24 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 bouwwerk, geen gebouw zijnde

een bouwwerk als bedoeld in lid 1.18, niet zijnde een gebouw.

1.28 bijgebouw

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

1.29 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.30 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.31 detailhandel

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

1.32 dienstverlening

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

1.33 dove gevel

een gevel zonder te openen delen, met uitzondering van openingen die toegang bieden naar niet-geluidgevoelige ruimten.

1.34 gebouw

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

1.35 hoofdgebouw

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

1.36 horeca van categorie 1

horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken al dan niet in combinatie met het tegen vergoeding verstrekken van logies. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden.

1.37 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

1.38 kwetsbare objecten

objecten zoals bedoeld in artikel 1 lid l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.39 lessenaarsdak

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

1.40 levensloopbestendige woning

woning waarbij de indeling van de woning het mogelijk maakt dat alle belangrijke functies op dezelfde bouwlaag gerealiseerd worden of kunnen worden. De functies zijn: een slaapkamer, woonkamer, keuken, badkamer en toilet. De toegang van de woning kan worden betreden zonder traplopen. Van belang is dat de woning ook aantrekkelijk is en blijft voor doelgroepen zonder (acute) zorgvraag.

1.41 milieugevoelige functie

functies die gevoelig zijn voor hinder door geur, stof, geluid en/of, gevaar, zoals wonen, medische zorgverlening, onderwijs en kinderopvang.

1.42 multi-inzetbare zorggeschikte woningen

woningen die geschikt zijn om in te zetten voor verschillende doelgroepen. Dit betreft niet alleen bewoners met een ondersteuningsbehoefte, maar ook zorgmedewerkers en informele zorgverleners. Deze woningen kunnen onderdeel zijn van geclusterde woongebouwen, waarbij flexibiliteit centraal staat. In dergelijke gebouwen wordt ook ruimte geboden aan:

- (Tijdelijke) huisvesting voor zorgmedewerkers die in de buurt van hun werkplek moeten kunnen verblijven;
- Logeer- of verblijfsmogelijkheden voor informele zorgverleners die (tijdelijk) nabij de cliënt moeten zijn;
- Mantelzorg voorzieningen die gekoppeld zijn aan (in)formele zorg, zodat mantelzorgers en familie dicht bij hun naasten kunnen overnachten.

1.43 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.44 nutsvoorzieningen

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

1.45 overkapping

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

1.46 peil

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

1.47 seksinrichting

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

1.48 SBI-code

de code volgens de Standaard Bedrijfsindeling 2008 die door overheid en bedrijfsleven wordt gebruikt om in statistieken bedrijven naar hun belangrijkste activiteit in te delen.

1.49 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' die van deze regels deel uitmaakt.

1.50 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' die van deze regels deel uitmaakt.

1.51 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.52 voorgevel

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

1.53 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.54 windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.55 zorgwoning

Een, of zelfstandig gedeelte, van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en of lichamelijke verzorging behoeven. De verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;

ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens ten hoogste één bedrijfswoning;
c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1': ondergeschikte horeca van categorie 1.
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, toegangswegen, nutsvoorzieningen, kleine windturbines, geluidwerende voorzieningen, reclame-uitingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

3.2 Bouwregels

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

a. per bedrijf mag ten hoogste één windturbine worden gebouwd;
b. de windturbine wordt geheel binnen het eigen bouwperceel gebouwd;
c. en voor het overige:

	gebouwen en overkappingen	**bouwwerk, geen gebouw zijnde**
1. op deze gronden mag worden gebouwd:		
a. binnen het bouwvlak	ja	ja
b. buiten het bouwvlak	nee	ja
2. de hoogte bedraagt niet meer dan:		
a. goothoogte	zie aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'	niet van toepassing
b. bouwhoogte	zie aanduidingen 'maximale bouwhoogte (m)' en 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'	- muren en terreinafscheidingen elders: 2 m; - licht- en vlaggenmasten: 9 m; - schotelantennes: 6 m; - windturbines: 17 m; - overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
3. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:		

a. van een bouwperceel	75% tenzij met een aanduiding anders is bepaald, met dien verstande dat ten hoogste 100 m^2 aan bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning is toegestaan	niet gemaximeerd
4. de inhoud bedraagt niet meer dan:	van een bedrijfswoning: 900 m^3	niet van toepassing

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Situering van de gebouwen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering van de gebouwen mede in verband met de inrichting van de onbebouwde terreinen voor wat betreft de aan- en afvoerroutes van goederen en de parkeerruimte voor (vracht)verkeer, met dien verstande dat:

a. daardoor de gebruikswaarde van het bedrijfsterrein niet onevenredig wordt geschaad;
b. geen inbreuk wordt gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak.

3.4 Afwijking van de bouwregels

3.4.1 Meer dan één windturbine per bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.2 sub a om meer dan één windturbine toe te laten, met inachtneming van de volgende regels:

a. een extra windturbine wordt geplaatst binnen het bouwvlak van het desbetreffende bedrijf;
b. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 3.2 sub b;
c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
b. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan;
c. opslag van detailhandel in meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
d. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
e. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
f. transport- en distributiebedrijven anders dan in lid 3.1 zijn niet toegestaan;
g. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
h. het gebruiken of te laten gebruiken van gronden en / of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan;
i. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

3.5.2 Horeca van categorie 1

Met betrekking tot het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' gelden de volgende regels:

1. De activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan het bedrijf en de bedrijfsomgeving en primair bedoeld voor klanten van de hoofdactiviteit op het perceel;
2. De activiteit is vergelijkbaar met activiteiten zoals genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten categorie 1 'lichte horeca';
3. Het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1:

a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste een categorie hoger dan in lid 3.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;
b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd.

3.6.2 Afwijken voor grootschalige detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1 om grootschalige detailhandel mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende regels:

a. afwijking is alleen toelaatbaar indien er sprake is van grootschalige detailhandel die gerelateerd is aan het gevestigde bedrijf en in de bedrijfsvoering van dat bedrijf een ondergeschikte plaats inneemt;
b. de oppervlakte voor grootschalige detailhandel bedraagt ten hoogste 250 m^2;
c. het parkeren ten behoeve van de detailhandel vindt plaats op de bij het bedrijf behorende gronden;
d. afwijking mag niet leiden tot een onevenredige vergroting van de verkeersdruk in de omgeving;
e. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.6.3 Afwijken voor transport- en distributiebedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.5 onder f om de vestiging van transport en distributiebedrijven mogelijk te maken indien het betrokken bedrijf naar aard en omvang niet kan worden aangemerkt als een bovenlokaal bedrijf.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijzigingsbevoegdheid voor consumentenvuurwerk

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijventerrein zodanig wijzigen dat de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is toegestaan. De afstand tussen een vuurwerkopslagplaats en (geprojecteerde) kwetsbare objecten, zoals in het Vuurwerkbesluit bedoeld, bedraagt ten minste de veiligheidsafstand die in het Vuurwerkbesluit is voorgeschreven.

3.7.2 Wijzigingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijventerrein zodanig wijzigen dat Bevi-inrichtingen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi jo artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
    1. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting;
    2. op gronden met de bestemming Groen, Verkeer of Water;
b. in de toelichting bij het wijzigingsbesluit dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

3.7.3 Wijzigingsbevoegdheid voor planmer-plichtige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijventerrein zodanig wijzigen dat activiteiten, zoals bedoeld in lid 5.5 onder j, zijn toegestaan, mits vooraf een milieueffectrapportage wordt opgesteld volgens de eisen op grond van de Wet milieubeheer.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plangebied;

alsmede voor:

b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden, geluidwerende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

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

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gezondheidszorg, sociale en welzijnsvoorzieningen, en voorzieningen ten behoeve van levensbeschouwelijke en religieuze doeleinden en met voorgaande functies vergelijkbare voorzieningen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen met uitzondering van een luidende kerkklok.

5.2 Bouwregels

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

	gebouwen en overkappingen	**bouwwerk, geen gebouw zijnde**
a. op deze gronden mag worden gebouwd:		
1. binnen het bouwvlak	ja	ja
2. buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	ja	ja
3. buiten het bouwvlak zonder de aanduiding 'bijgebouwen'	nee	ja
b. de hoogte bedraagt niet meer dan:		
1. goothoogte	- binnen het bouwvlak: zie aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' - ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen': 3 m	
2. bouwhoogte	- binnen het bouwvlak: zie aanduidingen 'maximale bouwhoogte (m)' en 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' - ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen': 6 m	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen 1 m; - lichtmasten en overige masten: 9 m' - overige bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
c. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:		
1. binnen een bouwvlak	100%	niet gemaximeerd
2. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', per bouwperceel	40 % tot ten hoogste 60 m^2	niet gemaximeerd

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Landschappelijke inpassing

Het gebruik van gronden en gebouwen is niet toegestaan, indien niet aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Maatschappelijk - landschappelijke inpassing' dient in het kader van een goede landschappelijke inpassing en voor de beperking van optredende drift van toxische stoffen op een woonperceel tijdens bespuitingen van aangrenzende agrarische gewaspercelen uiterlijk binnen een jaar na het in werking treden van het bestemmingsplan de erfinrichtings- en landschapsmaatregelen te worden aangelegd, beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan, welke als Bijlage 2 aan de regels is gehecht.

5.3.2 Bewoning bijgebouw

Zelfstandige bewoning van een bijgebouw is niet toegestaan.

5.3.3 Voorwaardelijke verplichting - geluidscherm

Het gebruik van objecten als geluidbelastende activiteit op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' is uitsluitend toegestaan indien:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm 1 een gesloten geluidscherm wordt geplaats conform de specificaties uit het akoestisch onderzoek dat als Bijlage 8 aan de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd;
b. de in lid 5.3.3 onder a vermelde verplichting geldt niet indien uit nader onderzoek blijkt dat op andere wijze kan worden voldaan aan de maximaal toegestane geluidbelasting, zoals deze is omschreven in bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering ‘Voorbeeld toetsingskaders voor ontheffingen en planherzieningen’.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

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

a. als woningtypen zijn toegestaan: vrijstaand;
b. de afstand van hoofdgebouwen van vrijstaande woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 m;
c. de voorgevels van hoofdgebouwen worden in of maximaal 4 m achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak gebouwd;
d. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
e. en voor het overige:

	hoofdgebouw	**aan- en uitbouw, bijgebouw, overkapping**	**bouwwerk, geen gebouw zijnde**
1. op deze gronden mag worden gebouwd:			
a. binnen het bouwvlak	ja	ja	ja
b. buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	nee	ja	ja
d. buiten het bouwvlak, overig	nee	nee	ja
2. de goothoogte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen het bouwvlak	zie aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)	a. voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, met een maximum van 6 m; b. voor overkappingen maximaal 6 m	niet van toepassing

b. buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	niet van toepassing	voor (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken maximaal 3 m	niet van toepassing
d. buiten het bouwvlak, overig	niet van toepassing	niet van toepassing	niet van toepassing
3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen het bouwvlak	zie aanduidingen 'maximale bouwhoogte (m)' en 'maximale goot- en bouwhoogte (m)	- voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, met een maximum van 6 m; - Voor een overkapping: 6 m	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m; - vrijstaande antennemasten: 9 m; - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m
b. buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	niet van toepassing	- voor bijgebouwen maximaal 6 m	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m - vrijstaande antennemasten: 9 m - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m
d. buiten het bouwvlak, overig	niet van toepassing	niet van toepassing	- muren en terreinafscheidingen: 1 m - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m
4. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen een bouwvlak	niet gemaximeerd	niet gemaximeerd	niet gemaximeerd
b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel			
b1. Aanduidingsvlak kleiner dan 50 m²	0 m^2	50% tot ten hoogste 20 m²	niet gemaximeerd

b2. aanduidingsvlak 51 m^2 tot 200 m^2	0 m^2	40% tot ten hoogste 60 m^2	niet gemaximeerd
b3. aanduidingvlak 201 m^2 - 400 m2	0 m^2	30% tot ten hoogste 80 m^2	niet gemaximeerd
b4. aanduidingvlak 401 m^2 of meer	0 m^2	20% tot ten hoogste 100 m^2	niet gemaximeerd

f. bij een lessenaarsdak bedraagt de maximale goothoogte aan de zijde van de gevel loodrecht op de weg of van de gevel die van de weg is afgekeerd:
   1. 10 m;

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Bewoning bijgebouw

Zelfstandige bewoning van een bijgebouw is niet toegestaan.

6.3.2 Uitoefening andere activiteiten in woningen

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

a. De activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving.
b. De vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten bedraagt in totaal ten hoogste 50 m^2.
c. Het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend.
d. De activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving, waarbij de activiteit vergelijkbaar is met activiteiten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' categorie A.
e. Het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
f. Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 7 Wonen - Voorzieningen

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een zorgwoning in combinatie met zorgvoorzieningen of verpleging, (para)medische voorzieningen, dienstverlening;
b. multi-inzetbare zorggeschikte woningen;
c. levenloopbestendige woningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens een bedrijfswoning;
e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, tuinen, groenvoorzieningen, afvalcontainers (boven- en ondergronds), geluidsschermen, toegangswegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder een drukgemaal;
f. parkeervoorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerterrein'.

7.2 Bouwregels

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

a. als woningtypen zijn toegestaan: gestapelde woningen;
b. en voor het overige:

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

a. binnen het bouwvlak	- zie aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'	- zie aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'	- muren en terreinafscheidingen: achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m; - vrijstaande antennemasten: 9 m; - overige bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
b. buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	niet van toepassing	6 m	- muren en terreinafscheidingen: achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m; - vrijstaande antennemasten: 9 m; - overige bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
c. buiten het bouwvlak, overig	niet van toepassing	niet van toepassing	- muren en terreinafscheidingen: niet zijnde geluidsschermen 1 m; - vrijstaande antennemasten: 9 m; - overige bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaronder geluidsschermen: 3 m
4. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen een bouwvlak	100% tenzij met een aanduiding anders is bepaald	100% tenzij met een aanduiding anders is bepaald	niet gemaximeerd
b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'			
b1. Aanduidingsvlak kleiner dan 50 m²	0 m²	50% tot ten hoogste 20 m²	niet gemaximeerd
b2. aanduidingsvlak 51 m2 tot 200 m²	0 m²	40 % tot ten hoogste 60 m2	niet gemaximeerd
b3. aanduidingvlak 201 m2 - 400 m2	0 m²	30% tot ten hoogste 80 m²	niet gemaximeerd

b4. aanduidingvlak 401 m2 of meer	0 m²	30% tot ten hoogste 80 m²	niet gemaximeerd

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Aantal woningen

a. het aantal levensloopbestendige woningen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal, waarbij aanvullend één bedrijfswoning is toegestaan;
b. het aantal zorgwoningen bedraagt maximaal 1 zorgwoning voor minimaal 12 bewoners;
a. het aantal multi-inzetbare zorggeschikte woningen bedraagt maximaal 12;
b. het totaal aan bewoners van de zorgwoning in combinatie met het aantal levensloopbestendige woningen en/of multi-inzetbare zorggeschikte woningen mag maximaal 34 bedragen;

7.3.2 Voorwaardelijke verplichting - afscherming bestrijdingsmiddelen

Het gebruik van een object voor het wonen, als milieugevoelige functie, is uitsluitend toegestaan indien:

a. op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - windhaag' een dubbele windhaag wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
b. de in lid 7.3.2 onder a vermelde verplichting geldt niet indien op andere wijze is gewaarborgd dat neerslag van toxische stoffen tijdens bespuitingen van aangrenzende agrarische gewaspercelen op het woonperceel wordt beperkt, door bijvoorbeeld:
    1. de aanwezigheid van oppervlaktewater;
    2. door afspraken te maken met de eigenaren van aangrenzende agrarische percelen;
    3. door het in eigendom hebben van agrarische gronden aansluitend aan de woonbestemming met voldoende breedte, een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.

7.3.3 Voorwaardelijke verplichting - geluidniveau

a. Het gebruik van een object voor het wonen, als geluidgevoelige functie, is uitsluitend toegestaan indien:
    1. gevels gelegen binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' als dove gevel worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerterrein' een gesloten geluidsscherm met een hoogte van 1,5 meter en in stand wordt gehouden;
    3. het in lid a, sub 2 benoemde gesloten geluidsscherm is niet noodzakelijk indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerterrein' een bijgebouw met een hoogte van minimaal 1,5 meter wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
b. Het gebruik van objecten als geluidbelastende activiteit op de gronden met de bestemming 'Wonen - Voorzieningen' is uitsluitend toegestaan als:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsscherm - 1' een gesloten geluidsscherm met een hoogte van 2 meter wordt gerealiseerd, zoals aangegeven in Bijlage 1, en in stand wordt gehouden;
c. Indien het ingediende bouwplan niet overeenkomt met het gemodelleerde bouwplan van Bijlage 1, dan dient voor de in lid 7.3.3 onder a en b vermelde verplichtingen uit nader onderzoek te blijken of aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn;
d. de in lid 7.3.3 onder a, b en c vermelde verplichting geldt niet indien uit nader onderzoek blijkt dat op andere wijze kan worden voldaan aan de maximaal toegestane geluidbelasting,

zoals deze is omschreven in bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 'Voorbeeld toetsingskaders voor ontheffingen en planherzieningen'

e. de in lid 7.3.3 onder a vermelde verplichting geldt niet indien de achterliggende functie geen geluidsgevoelige functie betreft.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Onderling uitwisselen soort woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.3.1:

a. om het maximum aantal levensloopbestendige woningen en/of multi-inzetbare zorggeschikte woningen te vergroten tot maximaal 22 woningen, waarbij het totaal aantal woningen incl. bewoners van de zorgwoning (zorgwoning telt niet als woning mee) niet meer dan 34 bedraagt;

b. het wijzigen, onderling uitwisselen van aantal woningen en bewoners van de zorgwoning, is slechts toelaatbaar indien:
   1. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 14.2 Parkeergelegenheid;
   2. geen geluidsoverlast voor de omwonenden ontstaat bij een toename van de verkeersgeneratie;
   3. als gevolg van een eventuele toename van verkeersgeneratie past binnen de omliggende verkeerssituatie;
   4. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen;

c. de in dit artikel mogelijke wijzigingen gelden niet voor de bedrijfswoning.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

8.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
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:
    1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
    2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 500 m2 bedraagt;
    3. een bouwwerk dat niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

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

8.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;

b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het planten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 8.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 in acht is genomen;
d. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
e. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veilig gesteld;
c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
    1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
    2. het doen van opgravingen;
    3. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

10.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Maten en bouwgrenzen

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

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

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

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

Artikel 14 Overige regels

14.1 Werking wettelijke regeling

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

14.2 Parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
b. De omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' (d.d. 16 december 2008).
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien,

met dien verstande dat de omgevingsvergunning voor het afwijken uitsluitend wordt verleend indien de verwachte effecten inzichtelijk zijn gemaakt en is aangetoond op welke wijze de hinder voor de directe omgeving geminimaliseerd wordt.

d. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' (d.d. 16 december 2008).
e. Indien de beleidsregels zoals geformuleerd in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt bij de toetsing aan de voorgaande leden rekening gehouden met deze wijziging.

Hoofdstuk 4 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 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;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen 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 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 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 het tijdstip van 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 overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 'Molenweg, Kerk, Zorg en Welzijn te Oud-Vossemeer' van de gemeente Tholen'.