

**Bestemmingsplan
'Langeweg 7 Sint-Annaland'**

Gemeente Tholen

REGELS





Titel : Bestemmingsplan
'Langeweg 7 Sint-Annaland'

Versiedatum: : 24 Oktober 2023

Kenmerk : NL.IMRO.0716.BPLangeweg7ANL-OW01

Gemeente : Tholen

Vastgesteld door de Raad d.d. :

Ontwerp :

Concept ontwerp : 23 Oktober 2023

Auteur : F.G.P. Savelkouls MSc.
Buro Kours: Adviesburo voor
ruimtelijke ontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDENDE REGELS	7
Artikel 1.	Begrippen	7
Artikel 2.	Wijze van meten	14
2.	BESTEMMINGSREGELS	15
Artikel 3.	Agrarisch	15
Artikel 4.	Wonen	16
Artikel 5.	Waarde – Archeologie 3	18
3.	ALGEMENE REGELS	20
Artikel 6.	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 7.	Algemene bouwregels	20
Artikel 8.	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 9.	Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 10.	Overige regels	22
4.	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	23
Artikel 11.	Overgangsrecht	23
Artikel 12.	Slotregel	24
	BIJLAGEN	25

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Langeweg 7 Sint-Annaland' met identificatienummer NL.IMRO.0716.BPLangeweg7ANL-OW01 van de gemeente Tholen.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0716.BPLangeweg7ANL-OW01 met de bijbehorende regels.

1.3 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge dit bestemmingsplan, 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 Achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 Agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw;
- b. grondgebonden veehouderij;
- c. intensieve veehouderij;
- d. glastuinbouw;
- e. sierteelt;
- f. fruitteelt;
- g. bollenteelt;
- h. intensieve kwekerij;
- i. een paardenfokkerij.

1.9 Agrarisch deskundige

de agrarische adviescommissie van de Vereniging van Zeeuwse Gemeenten dan wel een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke

deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw.

1.10 Akker- en vollegrondstuinbouw

de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt.

1.11 Antennedrager

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

1.12 Antenne-installatie

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

1.13 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.

1.14 Archeologisch onderzoek

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

1.15 Archeologische waarden

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

1.16 Bebouwing

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

1.17 Bedrijf

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

1.18 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.

1.19 Bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.20 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.

1.21 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak van gronden met eenzelfde bestemming.

1.23 Bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.24 Bollenteelt

de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen.

1.25 Bijgebouw

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

1.26 Bouwen

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

1.27 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 Bouwlaag

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.

1.29 Bouwperceel:

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

1.30 Bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel

1.31 Bouwvlak

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

1.32 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.

1.33 Bouwwerk, geen gebouw zijnde

een bouwwerk als bedoeld in lid 1.32, niet zijnde een gebouw.

1.34 Containervelden

al dan niet verharde percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten.

1.35 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.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 Duurzaam gemeenschappelijke huishouding

Een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

1.39 Fruitteelt

de teelt van fruit op open grond.

1.40 Gebouw

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

1.41 Glastuinbouw

de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen.

1.42 Grondgebonden veehouderij

het houden van melkvee en/of ander vee waarvoor in de bedrijfsvoering weidegang essentieel is.

1.43 Grondgebonden woning

een woning die rechtstreeks contact heeft met het aangrenzende terrein.

1.44 Hoofdgebouw

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

1.45 Hotel

een horecabedrijf, dat in hoofdzaak gericht is op het verstrekken van nachtverblijf (boeking per nacht) inclusief service als schoonmaken, beddengoed en waar maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten.

1.46 Huishouden

Een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

1.47 Intensieve kwekerij

de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.48 Intensieve veehouderij

de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel.

1.49 Kantoor

voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.50 Kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.51 Kas

een bouwwerk van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.52 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.

1.53 Kwetsbare objecten

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

1.54 Lessenaarsdak

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

1.55 Logies

Het bieden van overnachtingen in bijvoorbeeld een pension of hotel.

1.56 Logies met ontbijt

Een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, recreatieve voorziening voor kortdurend verblijf, voor uitsluitend logies en ontbijt en niet voor permanente bewoning.

1.57 Nutsvoorzieningen

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

1.58 Onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur)

Een wooneenheid die geen eigen afsluitbare toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.59 Overkapping

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

1.60 Paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.61 Peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. 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.

1.62 Recreatiewoning (vakantiewoning)

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend recreatief door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt; onder recreatief verblijf wordt niet verstaan het verblijf noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden of arbeid.

1.63 Ruimtelijke plannen

bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen.

1.64 Schuurkas

een gebouw ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 3 m of meer, waarvan alleen het dak bestaat uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal.

1.65 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.

1.66 Sierteelt

de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen.

1.67 Slopen

het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk.

1.68 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.

1.69 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

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

1.70 Teeltondersteunende voorzieningen

stellingen en overkappingsconstructies, permanente tunnels of boogkassen.

1.71 Voorgevel

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

1.72 Woning

Een complex van ruimten, bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

1.73 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning, conform het begrip "woning".

1.74 Zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

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

2.2 Bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. Ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. 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 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 De breedte, diepte en lengte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren;

2.5 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 De goothoogte van een bouwwerk

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot / de druiplijn, het boeibord of een ander, 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 De inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 De oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 Vloeroppervlak

De gebruiksoppervlakte volgens NEN2580

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3. Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarische bedrijven die (nagenoeg) geheel afhankelijk zijn van de agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruik wordt gemaakt van open grond of plat glas dan wel ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van niet meer dan 1 meter, met uitzondering van fruitteeltbedrijven;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

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

- a. Het oprichten van gebouwen en overkappingen is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. Het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde is toegestaan binnen en buiten het bouwvlak. Buiten het bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:
 1. De bouwhoogte van muren en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
 2. De bouwhoogte van lichtmasten en overige masten bedraagt maximaal 9 meter;
 3. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 3 meter;
- c. Het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen is niet toegestaan;

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een intensieve kwekerij en een intensieve veehouderij zijn niet toegestaan;
- b. fruitteelt binnen een afstand van 50 meter van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder inbegrepen) is niet toegestaan;
- c. buiten een bouwvlak is de opslag van mest, al dan niet in mestopslagruimten, afgedekt of verpakt niet toegestaan;
- d. het gebruik van mestopslagruimten voor handelsdoeleinden is niet toegestaan;
- e. Sleufsilo's en kuilvoerplaten zijn buiten bouwvlakken slechts toegestaan in directe aansluiting op een bouwvlak tot een oppervlakte van maximaal 2.000 m² per bouwvlak met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter;
- f. containervelden zijn uitsluitend toelaatbaar in of in aansluiting op bouwvlakken, waarbij de maximale oppervlakte van een containerveld ten hoogste 2 ha bedraagt;
- g. Het gebruik van groeibevorderende of conditionerende belichting, zoals assimilatiebelichting of cyclische belichting in boog- en gaaskassen is niet toegestaan, tenzij de kassen (gevel en dak) aan de binnenzijde volledig zijn afgeschermd tegen horizontale en verticale lichtuitstraling;

Artikel 4. Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- als woningtypen zijn toegestaan: aaneengebouwd, geschakeld, vrijstaand;
- uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1;
- de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- bij toepassing van 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 10 meter.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak en ter hoogte van de aanduiding 'bijgebouwen';
- Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen het bouwvlak en ter hoogte van de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt de goot- en bouwhoogte ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- In afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de goothoogte van overkappingen maximaal 3 meter en bedraagt de bouwhoogte maximaal 6 meter;
- de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde onder b niet meer bedragen dan 3 meter;
- de oppervlakte van nutsvoorzieningen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 15 m².
- de oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt per bouwperceel niet meer dan:

Grootte aanduidingsvlak 'bijgebouwen'	Oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen
Aanduidingsvlak kleiner dan 50 m ²	50% tot ten hoogste 20 m ²
Aanduidingsvlak 51 m ² tot 200 m ²	40% tot ten hoogste 60 m ²
Aanduidingsvlak 201 m ² tot 400 m ²	30% tot ten hoogste 80 m ²
Aanduidingsvlak 401 m ² of meer	20% tot ten hoogste 100 m ²

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegestaan binnen en buiten het bouwvlak;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt niet meer dan:
 - 1. voor muren en terreinafscheidingen vóór de voorgevel: 1 meter;
 - 2. voor muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel: 2 meter;
 - 3. Voor lichtmasten, vlaggenmasten of antennemasten: 9 meter;
 - 4. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van een woning door meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van een logiesfunctie als onzelfstandige woonruimte;
- c. zelfstandige bewoning van een (deel van een) bouwwerk met een recreatieve functie is niet toegestaan.

4.3.2 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 m²;
- 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.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Onzelfstandige wooneenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.3.1 ten behoeve van het toestaan van onzelfstandige wooneenheden, al dan niet ten behoeve van bijzondere woonvormen, verleend indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er mag aan ten hoogste 4 personen huisvesting worden geboden, met inachtneming van de voorwaarden ten aanzien van de wettelijke eisen ten aanzien van minimale oppervlaktes en omvang van huisvesting;
- b. er wordt in voldoende parkeerruimte voorzien, volgens de geldende parkeernormen van de gemeente;
- c. er wordt voorzien in een door de gemeente goedgekeurd beheerplan;
- d. het gebruik mag geen onevenredige belemmeringen opleveren voor het bestaande woon- en leefklimaat en gebruiksfuncties van omliggende percelen.

Artikel 5. Waarde – Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

5.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 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.

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

5.3.1 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.

5.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 5.3.1 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 5.2 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.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, 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.

5.4 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.

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

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

7.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning 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 oppervlaktematens afwijken van de bepalingen in 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 in lid b bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

7.3 Voldoende 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.

- d. 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.
- e. 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).
- f. 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.

7.4 Laad- en losruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
 - 1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a, en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheid 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 laad- en losruimte wordt voorzien

Artikel 8. Algemene afwijkingsregels

8.1 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 9. Algemene wijzigingsregels

9.1 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 10. Overige regels

10.1 Wettelijke regelingen

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

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11. Overgangsrecht

11.1 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, danwel 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 bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 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 wijzigingsplan 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 12. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Langeweg 7 Sint-Annaland'.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'