

VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN

behorende bij het bestemmingsplan "Borssele, gedeelte Stadshoek" in de gemeente Borsele

INHOUD

PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	2
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning	8
Artikel 4	Algemene Procedureregels	9
PARAGRAAF II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	10
Artikel 5	Woondoeleinden (W)	10
Artikel 6	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	14
Artikel 7	Groenvoorzieningen	15
Artikel 8	Multifunctioneel bos	16
PARAGRAAF III	OVERIGE BEPALINGEN	18
Artikel 9	Algemene vrijstellingen	18
Artikel 10	Algemene wijzigingsbevoegdheden	19
Artikel 11	Nadere eisen	20
Artikel 12	Gebruiksbepalingen	21
Artikel 13	Overgangsbepalingen	23
Artikel 14	Strafbaarheid van overtredingen	24
Artikel 15	Slotbepaling	25

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **plan:** het bestemmingsplan "Borssele, gedeelte Stadshoek" te Borssele;
2. **(plan)kaart:** de kaart deel uitmakende van het plan, bestaande uit 1 kaartblad;
3. **aaneengesloten woningen (Wa):** blokken van meer dan twee aaneengebouwde woningen;
4. **aan- of uitbouw:** een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;
5. **achtererf:** gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterzijde van het gebouw gelegen erfsgrens;
6. **achtergevellijn:** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
7. **achtergevel van een hoofdgebouw:** het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
8. **ander bouwwerk:** een bouwwerk geen gebouw zijnde;
9. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
10. **bebouwingsgrens:** een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
11. **bebouwingspercentage:** een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
12. **bebouwingsvlak:** een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;

13. **bedrijfsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een daarbij behorende aanbouw of bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken, waarbij geen sprake is van een zich als specifiek opgeleid persoon naar buiten presenterende beroepsbeoefenaar;
14. **beroepsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een daarbij behorend(e) aanbouw of bijgebouw voor het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon;
15. **bestaand:**
 - a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
 - b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
16. **bestemmingsgrens:** een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemming;
17. **bestemmingsvlak:** een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
18. **bijgebouw:** een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat dient te worden gebruikt ten behoeve van dan wel ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
19. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
20. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
21. **bouwperceelsgrens:** een grens van een bouwperceel;
22. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
23. **dakvoet:** de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen.

24. **detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
25. **dienstverlening:** het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes, autorijschool en videotheek;
26. **erf:** al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;
27. **escortbedrijf:** de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
28. **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
29. **geschakelde woningen (Wg):** woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen met elkaar verbonden zijn;
30. **hoofdgebouw:** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
31. **landschappelijke waarde:** de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;
32. **maatschappelijke voorzieningen:** educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;
33. **natuurwetenschappelijke waarde:** de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
34. **nutsvoorzieningen (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut):** voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.;
35. **perceelsgrens:** de grens van een bouwperceel;

36. **peil:** voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
37. **prostitutie:** het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
38. **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;
39. **samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:**
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 - een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
 - een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
 - de cultuurhistorische samenhang van de omgeving;
40. **seksautomatenhal:** een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of live-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
41. **seksbioscoop/-theater:** een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
42. **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;
43. **straatprostitutie:** het 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;
44. **twee aaneen (Wt):** blokken van twee aaneengebouwde woningen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden;
45. **verblijfsdoeleinden:** gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;
46. **voorgevellijn:** denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

47. **voorgevel van een hoofdgebouw:** het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
48. **vrijstaande woning (Wv):** een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;
49. **Wed:** de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de ter-
vissielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
50. **weg:** weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet
1994. Dit luidt als volgt: wegen: alle voor het openbaar verkeer openstaande
wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de
tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;
51. **woning:** een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
52. **WRO:** de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals die luidde ten tijde van de ter-
vissielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
53. **zijerf:** gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan die zijde van het
gebouw gelegen erfgrens;
54. **zijgevel:** een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel
is;
55. **zijgevellijn:** denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak
loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

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

Artikel 3

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

Bij de beoordeling van een verzoek om een bouwvergunning blijft buiten beschouwing de grond, die tenminste in aanmerking is of moest worden genomen bij een eerder verleende bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven.

Artikel 4

Algemene procedureregels

Bij de toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaken van dit plan, dienen daar waar dit nader is bepaald de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot vrijstelling/wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter inzage;
- b. het college maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerp-besluit.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5

Woondoeleinden (W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Woondoeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van personen.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen subbestemmingen zijn de gronden bestemd voor:

Wv: vrijstaande woningen;
Wt: twee aaneen gebouwde woningen;
Wa: aaneengesloten woningen;
Wg: geschakelde woningen.

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

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

3.1 Woningen

Met betrekking tot het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen worden met de voorgevel gebouwd in de op de plankaart aangegeven voorgevellijn;
- b. de woningen worden met één zijgevel gebouwd in de op de plankaart aangegeven zijgevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven;
- c. de woningen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- d. de dakvoet- en de totale hoogte van de woning bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- e. de breedte van een bouwperceel zal minimaal bedragen ter plaatse van de gronden met de subbestemming:
 - Wv 16 meter;
 - Wt 10 meter;
 - Wa 7 meter;
 - Wg 14 meter;
- f. de breedte van een woning – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in lid 2 sub b niet meegerekend – zal minimaal 7 meter bedragen;
- g. de diepte van een woning zal maximaal 15 meter bedragen, met dien verstande dat de afstand tussen de achtergevel van de woning en de achtergrens van het bouwperceel minimaal 7 meter bedraagt;
- h. de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in lid 2 sub b niet meegerekend – zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:
 - Wv 3 meter (aan beide zijden);
 - Wt 3 meter (aan één zijde);
 - Wa niet van toepassing;
 - Wg 5 meter (aan één zijde);
- i. de dakhelling van dakvlakken bedraagt minimaal 40° en maximaal 55°;
- j. de woningen worden met de nokrichting gebouwd in de op de plankaart aangegeven richting, daar waar een verplichte nokrichting op de kaart is aangegeven, met dien verstande dat:
 - daar waar binnen een bebouwingsvlak meerdere verplichte nokrichtingen zijn aangegeven het bepaalde van toepassing is voor geheel het bebouwingsvlak;
 - daar waar binnen een bebouwingsvlak één verplichte nokrichting is aangegeven het bepaalde enkel van toepassing is voor het hoekperceel;
- k. op de gronden met de subbestemmingen v., t. en g. wordt per bouwperceel minimaal één parkeerplaats gerealiseerd. Parkeerplaatsen in garages worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

3.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken

Met betrekking tot het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de totale bebouwde oppervlakte van het achtererf en de zijerven mag maximaal 50% bedragen met een maximum van 40 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder lid 3.2, sub a mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder lid 3.2, sub a mag, ter plaatse van de gronden met de subbestemming Wg, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen maximaal 70 m² bedragen;
- d. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen, aan- en uitbouwen maximaal 3 meter en de totale hoogte maximaal 6 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling maximaal 55°;
- e. de afstand tussen aangebouwde bijgebouwen, aan- en uitbouwen en de zijdelingse perceelsgrens zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:
 - Wv 3 meter (tot één zijdelingse perceelsgrens);
 - Wt niet nader bepaald;
 - Wa niet nader bepaald;
 - Wg niet nader bepaald;
- f. de afstand van aangebouwde bijgebouwen, aan- en uitbouwen tot de voorgevellijn zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:
 - Wv 5 meter;
 - Wt 5 meter;
 - Wa niet nader bepaald;
 - Wg 2 meter;
- g. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de voorgevellijn bedraagt minimaal 15 meter;
- h. in afwijking van het bepaalde onder lid 3.2, sub g zal, ter plaatse van de gronden met de subbestemming Wg, de afstand van vrijstaande bijgebouwen en (het verlengde van) de voorgevellijn minimaal 2 meter bedragen;
- i. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
- j. in afwijking van het onder lid 3.2, sub i bepaalde bedraagt de hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter.

4. Vrijstellingen

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

- a. lid 3.1, sub a voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevellijn, mits:
 - tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van de woning wel in de op de kaart aangegeven voorgevellijn wordt gebouwd;
 - dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

- b. lid 3.1, sub h voor een vermindering van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met maximaal 1 meter, mits dit geen afbreuk doet aan een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

- c. lid 3.2, sub i tot een hoogte van maximaal 10 meter, mits:
 - dit geen afbreuk doet aan een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

- d. Artikel 12, lid 1 (gebruiksbepalingen) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 12, lid 3.

Artikel 6

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Verkeers- en verblijfsdoeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige andere bouwwerken: 2 meter.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter, mits:

- dit geen afbreuk doet aan een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- de verkeersveiligheid niet in het geding komt.

Artikel 7

Groenvoorzieningen

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Groenvoorzieningen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige andere bouwwerken: 2 meter.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter, mits:

- dit geen afbreuk doet aan een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8

Multifunctioneel bos

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Multifunctioneel bos**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het behoud en de versterking van het bos voor natuur en landschap;
- ontwikkeling van natuurwaarden zowel binnen het bosbeheer als door ontwikkeling van diversiteit in terreintypen;
- dagrecreatief medegebruik in de vorm van wandelen, fietsen, paardrijden en verpozen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken.

3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een oppervlakte van maximaal 40 m² en een hoogte van maximaal 3 meter ten behoeve van onderhoud, beheer, natuurrecreatie of -educatie, indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de waarden van het bosgebied.

4. Aanlegvergunningen

4.1 Aanlegvergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen, verleggen en verbreden van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en verleggen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het planten van fruitteeltbomen binnen een zone van 50 rondom woon- en verblijfsrecreatiegebieden.

4.2 Uitzonderingsbepaling

Het in lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de tervisielegging van dit plan in uitvoering zijn.

4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, de natuurwetenschappelijke, landschappelijke, bosbouwkundige en/of geomorfologische waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

5. Strijdig gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 12, lid 1 wordt in ieder geval gerekend: het storten en lozen van specie en het gebruik van gronden als (tijdelijk/ permanent) gronddepot.

PARAGRAAF III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 9

Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan voor:
 - a. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 0,60 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de hoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
 - b. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 15 meter;
 - c. het afwijken van hoogte-, breedte- en dieptematen voor bebouwing, oppervlakte en bebouwingspercentages tot maximaal 10% van de voorgeschreven maten.

Artikel 10

Algemene wijzigingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de kaart te wijzigen voor:
 - 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 m² en een hoogte van maximaal 3,5 meter;
 - b. 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 werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter toelaatbaar;
2. **Procedureregel**
Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 1 is het bepaalde in artikel 4 van toepassing.

Artikel 11

Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de bepalingen vervat in paragraaf II, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de plaatsing van gebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
 - b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen en de nokrichting;
 - c. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

2. De in lid 1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

Artikel 12

Gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

2. **Algemene vrijstelling**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3. **Specifieke vrijstelling ten behoeve van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1:

voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

- de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40 m² ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;

- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degenen die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de uitoefening van detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf;
- geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein;
- geen reclame-uitingen aan de gevel zichtbaar mogen zijn.

4. **Procedureregel**

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 2 en 3 is het bepaalde in artikel 4 van toepassing.

Artikel 13

Overgangsbepalingen

1. Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstige bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot,
- b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

2. Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd,
 - na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan,
- b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

3. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a. ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de in lid 2 sub a. toegelaten bouwwerken met maximaal 10 %.

Artikel 14

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 8, lid 5;
- artikel 12, lid 1;

is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wed.

Artikel 15

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Borssele, gedeelte Stadshoek".

7 juni 2006