



TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Spuikom fase 1

Bestemmingsplan

Ontwerp

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

COLOFON

Documentgegevens

<i>Titel</i>	TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Spuikom fase 1
<i>Projectnummer</i>	001745
<i>Datum</i>	11-08-2025
<i>Status</i>	ontwerp
<i>IMRO</i>	NL.IMRO.0718.TAMSPUI01-ON01
<i>Gemeente</i>	Vlissingen

Opdrachtnemer

<i>Naam</i>	Juust
<i>Adresgegevens</i>	Goessestraatweg 17A 4421 AD Kapelle
<i>Auteur(s)</i>	
<i>Contactgegevens</i>	+31(0)113 405 051

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Spuikom fase 1

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Toepassingsbereik	4
Artikel 2 Begripsbepalingen	5
Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen	6
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen	9
Artikel 5 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning werken en werkzaamheden	10
Artikel 6 Normadressaat	11
Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten	12
Artikel 7 Cultuur en ontspanning	12
Artikel 8 Groen	14
Artikel 9 Horeca	15
Artikel 10 Verkeer	16
Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 12 Wonen	18
Artikel 13 Archeologie -1	20
Artikel 14 Waterstaat	22
Hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 15 Antidubbeltelregel	23
Artikel 16 Algemene regels bouwactiviteiten	24
Artikel 17 Algemene regels gebruiksactiviteiten	25
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 19 Specifieke beoordelingsregels	27
Hoofdstuk 4 Overgangsbepalingen	28
Artikel 20 Overgangsrecht	28

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een gebiedontwikkeling op de locatie Spuikom in Vlissingen en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) van het omgevingsplan van de gemeente Vlissingen. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Vlissingen. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a.' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, met uitzondering van de regels uit het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormering', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 05-07-2018".
2. De regels in afdeling 22.3 en 22.2, met uitzondering van de artikelen 22.26 en 22.29 en paragraaf 22.2.7.3, zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Spuikom, fase 1, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0718.TAMSPUI01-ON01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in Artikel 3 daarvan is afgeweken.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

3.1 aanduiding

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

3.2 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

3.3 archeologisch deskundige

de Walcherse Archeologische Dienst (WAD) of een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologie.

3.4 archeologisch onderzoek

onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden verricht door of namens een dienst of instelling die over een certificaat beschikt.

3.5 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden, gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak.

3.6 bebouwing

eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.7 functievlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

3.8 beroep of bedrijf aan huis

- a. een vrij beroep op medisch/therapeutisch gebied of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk, administratief, architectonisch, vastgesteld-technisch, kunstzinnig, maatschappelijk, juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waaronder niet is begrepen een seksinrichting, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de bijbehorende bouwwerken kunnen worden uitgeoefend door de bewoner van de woning en waarbij de woning haar woonfunctie behoudt.
- b. een bedrijf of het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten gericht op consumentenverzorging, lichaamsverzorging, waaronder niet is begrepen een seksinrichting, bed & breakfast c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of in hoofdzaak door middel van handwerk, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de bijbehorende bouwwerken kunnen worden uitgeoefend door de bewoner van de woning en waarbij de woning haar woonfunctie behoudt.

3.9 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Omgevingswet.

3.10 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten.

3.11 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de eerste bouwlaag (begane grond) en met uitsluiting van kelder, onderbouw/souterrain, kap of zolder.

3.12 bouwperceel

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

3.13 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

3.14 bouwvlak

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

3.15 dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden en verlenen van diensten, nader te onderscheiden in:

- a. zakelijke dienstverlening: het, in hoofdzaak, verrichten van administratieve, financiële en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden al dan niet met een daaraan ondergeschikte baliefunctie;
- b. publieksgerichte dienstverlening: het, in hoofdzaak, verrichten van baliewerkzaamheden of verlenen van andere diensten, gericht op het publiek, daaronder begrepen belwinkels en internetcafés.

3.16 evenementen

grootschalige, periodieke en/of meerdaagse gebeurtenissen, gericht op een groot publiek met betrekking tot kunst, sport, muziek, maatschappij, ontspanning en/of cultuur.

3.17 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken of het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, nader te onderscheiden in:

- a. lichte horeca, categorie 1a, aan detailhandel verwante en ondersteunende horeca: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, dat zich met name richt op het winkelend publiek en openingstijden hanteert, die aansluiten op de openingstijden van de detailhandelsbedrijven en die bestaan uit het aanbieden en verstrekken van geringe etenswaren, kleinere maaltijden en dranken, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen;
- b. lichte horeca, categorie 1b: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, dat zich in mindere mate richt op het winkelend publiek en als regel ruimere openingstijden hanteert dan aan detailhandel verwante horeca (categorie 1a) en dat bestaat uit het aanbieden en verstrekken van geringe etenswaren, kleinere maaltijden en dranken, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen;
- c. lichte horeca, categorie 1c, maaltijdverstrekkende horeca: horecabedrijf, gericht op het in hoofdzaak aanbieden en verstrekken van volwaardige maaltijden voor consumptie ter plaatse, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen.

3.18 huishouden

persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.

3.19 inrichting

inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, zoals die wet luidde direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

3.20 locatie

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

3.21 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen en instellingen, gericht op het aanbieden en uitoefenen van activiteiten met betrekking tot welzijn, volksgezondheid, religie en levenbeschouwing, onderwijs, openbare orde en veiligheid, sociale, maatschappelijke en openbare dienstverlening, uitvaart, intramurale zorgverlening en kinderopvang.

3.22 kunstobject

voortbrengselen van alle gangbare kunstvormen zoals de beeldende, schilder- en/of tekenkunsten.

3.23 NEN

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

3.24 nutsvoorzieningen

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

3.25 overkapping

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

3.26 plan

het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Spuikom fase 1, van de gemeente Vlissingen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0718.TAMSPUI01-ON01 met de in dit plan opgenomen regels en de daarbij behorende bijlagen.

3.27 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat.

3.28 peil

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

3.29 seksinrichting

een voor het 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 wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

3.30 straatmeubilair

objecten en voorwerpen in de openbare ruimte, zoals bloembakken, speeltoestellen, zitbanken, verlichting, kunstobjecten, prullenbakken, reclameborden, fontein, terrasvoorzieningen en -afscheidings, informatievoorzieningen, verkeersborden en bewegwijzering.

3.31 vloeroppervlakte

de brutovloeroppervlakte volgens NEN2580.

3.32 voorgevel

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

3.33 wonen

het gebruik van een woning.

3.34 woning

een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk van dit omgevingsplan, gelden de volgende meet- en rekenbepalingen.

4.1 de afstand

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

4.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftopbouwen, installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, tenzij in de regels een hoogte ten opzichte van NAP is aangegeven, in welk geval deze geldend is voor de wijze van meten.

4.3 de breedte, lengte of diepte van een gebouw

tussen de bovengrondse buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

4.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

4.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/ de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructieonderdeel.

4.6 de hoogte van een bouwlaag

de afstand tussen de scheidende vloerdelen gemeten van de bovenkant afgewerkte vloer tot bovenkant afgewerkte vloer.

4.7 de oppervlakte van een bouwwerk

de oppervlakte, gemeten 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.

Artikel 5 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning werken en werkzaamheden

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
 - a. de te gebruiken materialen;
 - b. de mate waarin sprake is van afvoer van grond naar een andere locatie; en
 - c. de aanwezigheid van obstakels die in de weg staan aan het verrichten van de activiteit.
2. Voor zover dat in 13.6 is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 6 Normadressaat

Diegene die een activiteit verricht, dan wel laat verrichten, draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit, tenzij elders in dit hoofdstuk anders is bepaald.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 7 Cultuur en ontspanning

7.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Cultuur en ontspanning', heeft de volgende functies:

- a. op cultuur en ontspanning gerichte voorzieningen en instellingen, zoals voorzieningen en activiteiten gericht op sport, spel, vermaak, ontspanning, kunst en cultuur en dagrecreatieve voorzieningen;
- b. ondersteunende detailhandel;
- c. ondersteunende horeca;
- d. zaalverhuur en congresruimte;
- e. evenementen;
- f. bij de functie behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en parkeervoorzieningen;
- g. andere, bij de functie behorende voorzieningen, zoals terrassen, terrasmeubilair, terrasschermen, laad- en losvoorzieningen, reclame-uitingen en straatmeubilair;
- h. voorzieningen ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage, zoals trappen en hellingbanen.

7.2 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

7.2.1 Gebouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden voor het bouwen van gebouwen tevens de volgende beoordelingsregels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. gebouwen mogen zowel boven- als ondergronds worden gebouwd;
- c. het totale oppervlak van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bouwperceel. Indien geen percentage is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- d. het aantal bovengrondse bouwlagen bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' aangegeven aantal;
- e. de maximale bouwhoogte van de gebouwen mag niet hoger zijn dan 16,20 meter t.o.v. NAP;
- f. de maximale brutovloeroppervlakte van het gebouw bedraagt 5.000 m², gemeten over zowel boven- als ondergrondse bouwlagen.
- g. bij het ontwerp moet voldaan worden aan de standaardwaarden voor geluid op een geluidgevoelig gebouw, als bedoeld in artikel 22.63.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tevens de volgende beoordelingsregels:

- a. de bouwhoogte van terrasschermen bedraagt ten hoogste 1,5 meter.

7.3 Vergunningvoorschriften

7.3.1 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan vergunningvoorschriften opnemen ten behoeve van de plaats en de afmetingen van de bebouwing met het oog op:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

7.4 Specifieke regels gebruiksactiviteiten

7.4.1 Verboden gebruik

De volgende gebruiksactiviteiten zijn op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Cultuur en ontspanning' verboden:

- a. de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk;
- b. risicovolle en geluidhinderlijke activiteiten;
- c. seksinrichtingen.

Artikel 8 Groen

8.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Groen', heeft de volgende functies:

- a. groenvoorzieningen, parken en tuinen;
- b. waterpartijen, waterlopen, bermen, oevers, taluds en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding dagrecreatie: dagrecreatief medegebruik, waaronder evenementen en speel- en sportvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen;
- d. wegen met ten hoogste 2 rijstroken;
- e. voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen;
- f. in- en uitritten;
- g. bij de functie behorende voorzieningen, zoals kunstobjecten, nutsvoorzieningen en straatmeubilair.

8.2 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

8.2.1 Bebouwing

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden voor het bouwen van bebouwing tevens de volgende beoordelingsregels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 10 meter;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter.

Artikel 9 Horeca

9.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Horeca', heeft de volgende functies:

- a. horeca, categorieën 1a, 1b en 1c;
- b. bij de functie behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en parkeervoorzieningen;
- c. andere, bij de functie behorende voorzieningen, zoals terrassen, terrasmeubilair, terrasschermen, laad- en losvoorzieningen, reclame-uitingen en straatmeubilair; aan de functie ondergeschikte nutsvoorzieningen.

9.2 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

9.2.1 Gebouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden voor het bouwen van gebouwen tevens de volgende beoordelingsregels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het totale oppervlak van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bouwperceel;
- c. het aantal bovengrondse bouwlagen bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' aangegeven aantal.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tevens de volgende beoordelingsregels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van terrasschermen bedraagt maximaal 1,50 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 meter.

9.3 Vergunningvoorschriften

9.3.1 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

9.4 Specifieke regels gebruiksactiviteiten

9.4.1 Verboden gebruik

De volgende gebruiksactiviteiten zijn op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Horeca' verboden:

- a. seksinrichtingen;
- b. het gebruik van gebouwen als zelfstandige woning;
- c. het uitoefenen van detailhandel;
- d. het gebruiken van gebouwen ten behoeve van een casino.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Verkeer', heeft de volgende functies:

- a. wegen met ten hoogste twee rijstroken, pleinen, voet- en rijwielpaden;
- b. voorzieningen ten behoeve van een warmtenet;
- c. laad- en losvoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage, zoals trappen en hellingbanen;
- e. andere, bij de functie behorende voorzieningen, zoals bermen, beplanting, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, trappen en hellingbanen, kunstwerken, water en overige waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

10.2.1 Toelaatbare bebouwing

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden voor het bouwen van gebouwen tevens de volgende beoordelingsregels:

- a. er mogen uitsluitend ten dienste van de onder 10.1 genoemde functieomschrijving gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

11.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Verkeer –Verblijfsgebied ', heeft de volgende functies:

- a. wegen met ten hoogste twee rijstroken, pleinen, voet- en rijwielpaden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. evenementen;
- c. terrassen, terrasmeubilair, terrasschermen, laad- en losvoorzieningen, reclame-uitingen en straatmeubilair, ten behoeve van aanliggende horecafuncties;
- d. voorzieningen ten behoeve van een warmtenet;
- e. voorzieningen ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage, zoals trappen en hellingbanen;
- f. andere, bij de functie behorende voorzieningen, zoals bermen, beplanting, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, trappen en hellingbanen, kunstwerken, water en overige waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

11.2.1 Toelaatbare bebouwing

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden voor het bouwen van gebouwen tevens de volgende beoordelingsregels:

- a. er mogen uitsluitend ten dienste van de onder 11.1 genoemde functieomschrijving gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. bouwwerken ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage, zoals trappen en hellingbanen.

Artikel 12 Wonen

12.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen', heeft de volgende functies:

- a. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd': tevens voor gemengde doeleinden, uitsluitend op de begane grond, zijnde:
 1. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van kinderdagverblijven;
 2. publieksgerichte dienstverlening;
 3. horeca, categorieën 1a, 1b en 1c;
- c. bij deze functie behorende erven, tuinen, paden, groenvoorzieningen, water en andere bij het wonen behorende voorzieningen, alsmede bouwwerken ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage, zoals trappen en hellingbanen.

12.2 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden voor het bouwen van bebouwing tevens de volgende beoordelingsregels:

12.2.1 Algemeen

- a. Het aantal woningen bedraagt ten hoogste 80.
- b. Het totale bebouwingspercentage (hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen) bedraagt per bouwperceel niet meer dan:
 1. bij aaneen gebouwde woningen:
 - 60% van het bouwperceel met een maximum van 150 m²;
 - indien de oppervlakte van het hoofdgebouw 50% of meer van het bouwperceel bedraagt, mag maximaal 20 m² aan bijbehorende bouwwerken op het perceel gebouwd worden;
 2. bij twee-aaneengebouwde woningen en geschakelde woningen:
 - 60% van het bouwperceel met een maximum van 200 m²;
 - waarbij geldt dat het gedeelte achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde voor niet meer dan 75% bebouwd is;
 3. bij vrijstaande woningen:
 - 40% van het bouwperceel met een maximum van 400 m².

12.2.2 Hoofdgebouwen

12.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd.
- b. Woningen mogen grondgebonden en/of gestapeld worden gebouwd.
- c. Het aantal bovengrondse bouwlagen bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' aangegeven aantal.
- d. Het bouwen van hoofdgebouwen gebouwen is toegestaan nadat uit onderzoek is gebleken dat, al dan niet na het treffen van maatregelen, sprake is van tenminste een matig windklimaat voor:
 1. slenteren in een entreegebied van gebouwen, winkelstraten en dergelijke;
 2. doorlopen in openbare buitenruimte, trottoirs en dergelijke; als bedoeld in NEN 8100;
- e. het onder d bedoelde onderzoek als bedoeld in NEN 8100 wordt uitgevoerd voor gebouwen vanaf 30 meter ten opzichte van het maaiveld;
- f. voor gebouwen hoger dan 15 meter, maar lager dan 30 meter ten opzichte van het maaiveld kan op een andere wijze, waaronder een oordeel van een deskundige, blijken dat sprake is van een goed windklimaat;
- g. maatregelen ten behoeve van het bereiken van tenminste een matig windklimaat als bedoeld in NEN 8100 zijn toegestaan, ongeacht het hiervoor en in 12.2.3 en 12.2.4 bepaalde.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken

In aanvulling op artikel 22.27 gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3 meter bedragen;

- c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- d. indien een bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw wordt gebouwd en een platte afdekking wordt toegepast, dan mag de bovenkant van het bijbehorend bouwwerk niet hoger worden gebouwd dan de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In aanvulling op artikel 22.27 gelden de volgende regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel bedraagt ten hoogste 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

12.3 Vergunningvoorschriften

12.3.1 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan vergunningvoorschriften opnemen ten behoeve van de plaats en de afmetingen van de bebouwing met het oog op:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing;
- f. een aanvaardbaar windklimaat.

12.4 Specifieke regels gebruiksactiviteiten

12.4.1 Verbod gebruiksactiviteiten

Het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;

12.4.2 Beroep of bedrijf aan huis

Met betrekking tot een beroep of bedrijf aan huis gelden de volgende regels:

- a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis mag uitsluitend plaatsvinden door de bewoner en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 30% van de bewoonbare vloeroppervlakte van de betrokken woning tot een maximum van 50 m² en er mag geen detailhandel en internetverkoop plaatsvinden.
- b. Het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is niet toegestaan.
- c. Het gebruik van gronden of bouwwerken, ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand wordt gehouden overeenkomstig de in de 'Beleidsnota parkeernormering Vlissingen' of diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder c en toestaan dat:
 - 1. parkeergelegenheid niet op eigen terrein bij de ontwikkeling, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, wordt gerealiseerd, mits voldaan wordt aan de in de 'Beleidsnota parkeernormering' en diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden;
 - 2. wordt afgeweken van de toe te passen parkeernormering, mits voldaan wordt aan de in de 'Beleidsnota parkeernormering Vlissingen' en diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden.

Artikel 13 Archeologie -1

13.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Archeologie - 1', heeft, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s) de volgende functies:

- a. de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

13.2 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. er mogen uitsluitend ten dienste van de onder 13.1 genoemde functieomschrijving bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter.

13.3 Aanvullende beoordelingsregels bouwactiviteiten

In aanvulling op de beoordelingsregels voor bouwactiviteiten die van toepassing zijn volgens de andere voor deze gronden geldende functie(s) geldt dat er uitsluitend mag worden gebouwd als:

- a. 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 maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 3. een bouwwerk, dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm; of
- b. 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; of
- c. bij het ontbreken van een verklaring als genoemd onder b, de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag, wordt aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij:
 1. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of
 2. mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen danwel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.

13.4 Algemene regels werken en werkzaamheden

Het is toegestaan om zonder omgevingsvergunning werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan als bedoeld in 13.2 en 13.3;
- b. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. die worden verricht in het kader van archeologisch onderzoek;
- d. die worden verricht in het kader van normaal onderhoud en beheer;
- e. die betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een diepte van ten hoogste 40 cm onder het maaiveld;
- f. waarbij het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat ten behoeve van die werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning als bedoeld in 13.5 nodig is.

13.5 Vergunningplicht werken en werkzaamheden

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm onder het maaiveld;
 - b. het ophogen van gronden met meer dan 2 meter;
 - c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - d. het planten of rooien van bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
2. Onder grondbewerkingen als bedoeld onder 1 worden in ieder geval gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, grootschalig egaliseren en ontginnen, het vergraven, verruimen of dempen van

sloten, vijvers en andere waterpartijen.

13.6 Beoordelingsregels werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden zijn uitsluitend toegestaan, als de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag, wordt aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij:

- a. de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad, of
- b. mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen danwel het begeleiden van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

Artikel 14 Waterstaat

14.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waterstaat', heeft, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s) de volgende functies:

- a. het waterstaatswerk van een primaire of regionale waterkering;
- b. waterberging of waterloop met een waterhuishoudkundige of waterstaatkundige functie;
- c. voet- en rijwielpaden en verblijfsgebied;
- d. andere voorzieningen dan genoemd onder a en b met een waterstaatkundige functie;
- e. aan de functie ondergeschikte nutsvoorzieningen.

14.2 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

In aanvulling op de beoordelingsregels voor bouwactiviteiten die van toepassing zijn volgens de andere voor deze gronden geldende functie(s) geldt dat er uitsluitend mag worden gebouwd als:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

14.3 Specifieke beoordelingsregels

1. In afwijking van artikel 14.2 wordt een omgevingsvergunning ook verleend ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende functie(s), als geen onevenredige aantasting van het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld plaatsvindt, en het belang van de waterstaat niet onevenredig wordt geschaad.
2. Voorafgaand aan het besluit als genoemd onder 1 wordt advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

14.4 Algemene regels werken en werkzaamheden

Het is toegestaan om zonder omgevingsvergunning werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan als bedoeld in 14.3;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de functie betreffen;
- c. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. mogen worden uitgevoerd op grond van een verleende vergunning.

14.5 Vergunningplicht werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de functieomschrijving staat aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.6 Beoordelingsregels werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden zijn uitsluitend toegestaan, als:

- a. het belang van de waterstaat niet onevenredig wordt geschaad;
- b. voorafgaand aan het besluit advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en uit dat advies blijkt dat er geen belemmeringen aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 Antidubbelregel

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 16 Algemene regels bouwactiviteiten

16.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde functiegrenzen, mogen worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, erkers, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken alsmede andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

16.2 Overschrijding functiegrenzen

De functiegrenzen mogen worden overschreden door tot gebouwen behorende balkons, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt en een vrije hoogte van tenminste 4,20 meter gewaarborgd wordt.

Artikel 17 Algemene regels gebruiksactiviteiten

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 zone - parkeergarage

18.1.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'zone - parkeergarage', heeft, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s) de volgende functies:

- a. een ondergrondse parkeergarage, met de daarbij behorende ondergrondse en bovengrondse voorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen.

18.1.2 Beoordelingsregels

In aanvulling op de beoordelingsregels voor bouwactiviteiten die van toepassing zijn volgens de andere voor deze gronden geldende functie(s), gelden voor het bouwen van een ondergrondse parkeergarage de volgende aanvullende regels:

- a. de gronden mogen maximaal voor 100% worden onderkelderd;
- b. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 1 bouwlaag.

Artikel 19 Specifieke beoordelingsregels

19.1 Geringe afwijkingen maten en bouwgrenzen

1. In afwijking van hoofdstuk 2 wordt een omgevingsvergunning ook verleend voor:
 - a. afwijkingen van maten (waaronder percentages), uitgezonderd hoogtematen, met ten hoogste 10%;
 - b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde functiegrenzen, 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.
2. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangsbepalingen

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wijziging van het omgevingsplan 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 tenietgaan ten gevolg van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van omgevingsvergunningen voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a, en een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid 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 daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wijziging van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met deze wijziging van het omgevingsplan 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 dit lid onder a, 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. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Goessestraatweg 17A, 4421 AD, Kapelle

+31 (0) 85-9020222 • info@juust.nl

juust.nl