



# *Claverveld, fase 2*

*Bestemmingsplan*

*Vastgesteld*

*adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte*

# COLOFON

## Documentgegevens

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| <i>Titel</i>         | Claverveld, fase 2       |
| <i>Rapportnummer</i> | 000344                   |
| <i>Datum</i>         | 17 december 2020         |
| <i>Status</i>        | vastgesteld              |
| <i>IMRO</i>          | NL.IMRO.0718.BPCVo2-VGo1 |
| <i>Gemeente</i>      | Vlissingen               |

## Opdrachtnemer

|                        |                                        |
|------------------------|----------------------------------------|
| <i>Naam</i>            | Juust                                  |
| <i>Adresgegevens</i>   | Goessestraatweg 17A<br>4421 AD Kapelle |
| <i>Auteur(s)</i>       | Janita van Gastel en Sylvia den Haan   |
| <i>Contactgegevens</i> | +31(0) 85 902 0222                     |

**Claverveld, fase 2**

# Inhoudsopgave

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>        | <b>4</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                         | 4         |
| Artikel 2 Wijze van meten                   | 9         |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>        | <b>10</b> |
| Artikel 3 Groen                             | 10        |
| Artikel 4 Verkeer                           | 11        |
| Artikel 5 Water                             | 12        |
| Artikel 6 Wonen                             | 13        |
| Artikel 7 Woongebied                        | 15        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>          | <b>18</b> |
| Artikel 8 Antidubbeltelregel                | 18        |
| Artikel 9 Algemene bouwregels               | 19        |
| Artikel 10 Algemene gebruiksregels          | 20        |
| Artikel 11 Algemene afwijkingsregels        | 21        |
| Artikel 12 Algemene wijzigingsregels        | 22        |
| Artikel 13 Overige regels                   | 23        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b> | <b>24</b> |
| Artikel 14 Overgangsrecht                   | 24        |
| Artikel 15 Slotregel                        | 25        |

## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

Het bestemmingsplan Claverveld, fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.0718.BPCVo2-VGo1 van de gemeente **Vlissingen**

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

### 1.3 aanduiding

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

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan tenminste één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

### 1.6 aan huis verbonden beroep

een vrij beroep op medisch/therapeutisch gebied of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk, administratief, architectonisch, ontwerp-technisch, kunstzinnig, maatschappelijk, juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de bijbehorende bouwwerken kunnen worden uitgeoefend en waarbij de woning haar woonfunctie behoudt.

### 1.7 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf of het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten gericht op consumentenverzorging, lichaamsverzorging, 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 en waarbij de woning haar woonfunctie behoudt.

### 1.8 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

### 1.9 archeologisch onderzoek

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

### 1.10 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden dan wel de aan een gebied toegekende hoge of middelhoge verwachtingswaarde ten aanzien van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

### 1.11 bebouwing

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

### 1.12 bebouwingspercentage

de oppervlakte, die ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aangeduide gedeelte van de bestemming.

### **1.13 bed & breakfast**

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie of ruimte in een woning, gericht op het aanbieden van een toeristisch en kortdurend recreatief verblijf met het serveren van ontbijt.

### **1.14 bedrijf**

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, opslaan, herstellen, installeren of inzamelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel ondergeschikt daaraan detailhandel plaatsvindt, uitsluitend als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

### **1.15 begane grond**

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder, die rechtstreeks ontsloten is via het straatniveau.

### **1.16 bestaand**

- a. bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan of de inwerkingtreding van een beheersverordening of, zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan of beheersverordening.

### **1.17 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.18 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.19 bevoegd gezag**

het bevoegde bestuursorgaan als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.20 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

### **1.21 bouwen**

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

### **1.22 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.23 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte, of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder, onderbouw/souterrain, kap of dakopbouw met een hoogte van minimaal 2.40 meter.

### **1.24 bouwperceel**

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

### **1.25 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.26 bouwvlak**

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

### **1.27 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.28 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

### **1.29 carport**

een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een bestaande woning of woongebouw, die bedoeld is als een overdekte stallingsruimte voor motorvoertuigen, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door de woning, het woongebouw of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken en/of de ondersteuning van de overkapping; een carport wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

### **1.30 deskundige**

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening.

### **1.31 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.32 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

### **1.33 evenementen**

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.

### **1.34 gebouw**

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

### **1.35 geluidsgevoelige objecten**

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

### **1.36 geluidhinderlijke inrichtingen**

bedrijven, zoals bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht jo. art. 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken.

### **1.37 geschakelde woning**

een woning, waarvan het hoofdgebouw door middelen van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen geschakeld is met tenminste één hoofdgebouw op een aangrenzend bouwperceel.

### **1.38 huishouden**

een alleenstaande, of twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.



### **1.39    hoofdgebouw**

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.40    internetverkoop**

de, uitsluitend via internet plaatsvindende, bedrijfsmatige verkoop van goederen, waarbij ter plaatse van de locatie van het webadres geen toonruimte/showroom aanwezig is, geen verkoop en betaling van goederen plaatsvindt en uitsluitend een opslag-, afhaal-, en/of verzendruimte aanwezig is.

### **1.41    kantoor**

een ruimte die of een gebouw of gedeelte van een gebouw, dat, door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van hoofdzakelijk administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden zonder of met een sterk ondergeschikte baliefunctie, waarbij congres- en vergaderaccommodatie wordt geacht daarbij te horen.

### **1.42    kap**

de volledige, of nagenoeg volledige, afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 30 en ten hoogste 75 graden.

### **1.43    kelder**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant op minder dan 0,50 meter boven de aan de kelder aansluitende grond is gelegen.

### **1.44    maatvoering**

het bieden van zorg aan een naaste (familie, vriend, buur), die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

### **1.45    mantelzorg**

het bieden van zorg aan een naaste (familie, vriend, buur), die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

### **1.46    nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van openbaar en algemeen nut.

### **1.47    onderbouw/souterrain**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant op minder dan 1,50 meter boven de aan de onderbouw/souterrain aansluitende grond is gelegen.

### **1.48    ondergronds bouwwerk**

een (gedeelte van) een bouwwerk, dat gelegen is op een diepte van meer dan twee meter beneden peil.

### **1.49    overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.50    overkapping**

een op de grond staand voor personen toegankelijk bouwwerk, van één bouwlaag, voorzien van een gesloten dak; een overkapping wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

### **1.51    pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

### **1.52    peil**

a. de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw, indien de afstand tussen het gebouw

- en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het, op het moment van inwerkingtreding van het plan, aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

### **1.53 stedelijk bedrijf**

stedelijk verzorgende bedrijvigheid, uitgeoefend in een bedrijfs- of stallingsruimte, zoals opslag en verhuur van goederen, reparatie, service, onderhoud, installatie, ambachtelijke bewerkingen en daarmee verband houdende beperkte dienstverlening.

### **1.54 straat/wegmeubilair**

objecten en voorwerpen in de openbare ruimte, geen nutsvoorzieningen zijnde, zoals bloembakken, speeltoestellen, zitbanken, verlichting, kunstobjecten, prullenbakken, reclameborden, fontein, terrasoorsieningen- en afscheidingen, informatievoorzieningen, verkeersborden en bewegwijzering.

### **1.55 tussenwoning**

een woning die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee-aaneengebouwde woningen, waarvan het hoofdgebouw aan beide zijden aan de op de aangrenzende bouwpercelen gelegen hoofdgebouwen zijn gebouwd.

### **1.56 twee-aaneengebouwde woning**

een woning die deel uitmaakt van een blok van twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

### **1.57 voorgevel**

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft van meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel, die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel moet worden aangemerkt.

### **1.58 vrijstaande woning**

een woning die met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken los staat van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

### **1.59 wet/wettelijke regelingen**

indien in dit plan, de begrippen in de regels daaronder begrepen, wordt verwezen naar een wet, een wettelijke regeling (Algemene Maatregel van Bestuur of ministeriële regeling), een keur of een verordening dienen deze te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.

### **1.60 woning**

een complex van ruimten, bedoeld voor de (nagenoeg) zelfstandige of onder geringe, ambulante en/of vrijblijvende begeleiding of vrijblijvende zorgverlening plaatsvindende permanente huisvesting van een huishouden.

**2.1      de afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn.

**2.2      de bouwdiepte**

vanaf het peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk met uitzondering van de fundering of ondergeschikte bouwonderdelen van het bouwwerk.

**2.3      de bouwhoogte van een antenne-installatie**

tussen de voet van de antennedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; indien de antennedrager aan de gevel van een bouwwerk wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt, waarop de antenne met antennedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antennedrager.

**2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

**2.5      de breedte, lengte of diepte van een bouwwerk**

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

**2.6      de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**2.7      de goothoogte van een bouwwerk**

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

**2.8      de hoogte van een windturbine**

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

**2.9      de inhoud van een bouwwerk**

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

**2.10    de oppervlakte van een bouwwerk**

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

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, parken en tuinen;
- b. waterpartijen, waterlopen, bermen, oevers, taluds en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. recreatief medegebruik, waaronder evenementen en speel- en sportvoorzieningen en jeugd ontmoetingsplaatsen;
- d. wegen met ten hoogste 2 rijstroken;
- e. voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen;
- f. in- en uitritten;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals kunstobjecten, nutsvoorzieningen en straatmeubilair;
- h. het, ondergeschikt aan de bestemming, houden van evenementen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Bebouwing

Voor de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag ten hoogste één gebouw worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 20 meter;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

## Artikel 4 Verkeer

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 rijstroken en voet- en rijwielpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. het, ondergeschikt aan de bestemming, houden van evenementen;
- d. bermen, beplanting, waterlopen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 20 meter;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

## Artikel 5 Water

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen, -lopen en -wegen en groenvoorzieningen;
- b. waterberging, oevers, taluds en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen en straatmeubilair;
- d. wegen met ten hoogste 2 rijstroken en voet- en rijwielpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen, kunstobjecten en extensieve dagrecreatie.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 20 meter;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

## Artikel 6      Wonen

### 6.1      Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - stedelijk bedrijf' uitsluitend voor hobbymatige opslag;
- c. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 6.2      Bouwregels

#### 6.2.1    Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt bij vrijstaande woningen ten minste 3 meter.

#### 6.2.2    Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dienende ter vergroting van het woongenot, mag, indien afgedekt met een plat dak, niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dienende ter vergroting van het woongenot, mag, indien afgedekt met een kap, niet meer bedragen dan de begane grond van het hoofdgebouw en de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een kap, ten hoogste 3 respectievelijk 5 meter bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' een bijgebouw worden gebouwd met een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.
- f. de bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een plat dak, ten hoogste 3 meter bedragen;
- g. indien het bijbehorende bouwwerk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt of is gebouwd, bedraagt bij een vrijstaand hoofdgebouw de afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter.

#### 6.2.3    Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage voor de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel:

- a. voor vrijstaande woningen maximaal 40% met een maximum van 400 m<sup>2</sup>;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' een bijgebouw worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tunnelkas' tevens een tunnelkas worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>;

#### **6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 4.00 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
  1. 1 meter, voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw;
  2. 2 meter, achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw.

### **6.3 Nadere eisen**

#### **6.3.1 Nadere eisen 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.

### **6.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting van het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld plaatsvindt, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.2 onder a, voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk vòòr de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in het verlengde daarvan, mits de oppervlakte ten hoogste 12 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **6.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **6.5.1 Specifiek gebruik**

- a. het gebruik als een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit en het gebruik als afhankelijke woonruimte van de bijbehorende bouwwerken in het kader van mantelzorg is toegestaan met inachtneming van het bepaalde in respectievelijk 10.1 en 10.2 van deze regels.
- b. het gebruik van de bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- c. het gebruik als dakterras is uitsluitend toegestaan op een hoofdgebouw en/of de aan een hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

### **6.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 onder b, ten behoeve van een stedelijk bedrijf onder de navolgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu worden veroorzaakt en er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van de woonwijk;
- b. er mag geen onevenredige nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans plaatsvinden;
- c. er mag geen detailhandel plaatsvinden.



## Artikel 7      Woongebied

### 7.1      Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijven;
- b. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groenvoorzieningen, verkeer- en parkeervoorzieningen, water en andere bij een woongebied behorende voorzieningen.

### 7.2      Bouwregels

#### 7.2.1      Toegelaten woningen

Als woningtypen zijn toegestaan:

- a. vrijstaande-, twee-aaneengebouwde- en aaneengebouwde woningen, met dien verstande dat een blok van aaneengebouwde woningen, uit maximaal zes woningen mag bestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' uitsluitend vrijstaande- en twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd.

#### 7.2.2      Maximum aantal woningen

Het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' aangegeven aantal woningen mag niet worden overschreden.

#### 7.2.3      Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen (woningen) gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt bij vrijstaande woningen ten minste 4 meter, aan de zijde(n) waar het bouwperceel grenst aan een ander bouwperceel;
- e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt bij de overige woningen ten minste 3 meter aan de zijde, waar niet is aangebouwd aan een ander hoofdgebouw;
- f. de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal:
  1. 1 meter bij geschakelde woningen;
  2. 3 meter bij twee-aaneengebouwde woningen;
  3. 4 meter bij vrijstaande woningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel in de gevellijn of maximaal 7 meter achter de gevellijn te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel minimaal 2 meter naar voren of achteren wordt gesitueerd ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw op het aangrenzende perceel.

#### 7.2.4      Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dienende ter vergroting van het woongenot, mag, indien afgedekt met een plat dak, niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de goothoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dienende ter vergroting

van het woongenot, mag, indien afgedekt met een kap, niet meer dan 4 meter bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen;

- d. de goot- en bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een kap, ten hoogste 4 respectievelijk 5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een plat dak, ten hoogste 4 meter bedragen;
- f. indien het bijbehorende bouwwerk wordt of is gebouwd, bedraagt de afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter, indien het bijbehorend bouwwerk wordt of is gebouwd tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse bouwperceelsgrens;

### 7.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage voor de hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en carports/overkappingen bedraagt per bouwperceel voor de verschillende woningtypen ten hoogste het in onderstaande tabel aangegeven percentage:

|                              |                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------|
| vrijstaande woningen         | 40% met een maximum van 400 m <sup>2</sup> |
| twee-aaneengebouwde woningen | 60% met een maximum van 200 m <sup>2</sup> |
| aaneengebouwde woningen      | 60% met een maximum van 150 m <sup>2</sup> |

### 7.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mag ten hoogste 4 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
  - 1. 1 meter, voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan;
  - 2. 2 meter, achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan.

## 7.3 Nadere eisen

### 7.3.1 Nadere eisen 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.

## 7.4 Afwijken van de bouwregels

### 7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting van het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld plaatsvindt, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. sublid 7.2.1, onder a, c en d voor het realiseren van een ander woningtype;
- b. sublid 7.2.1, onder b, voor het realiseren van een hoger aantal tussenwoningen;
- c. sublid 7.2.3, onder c, tot ten hoogste 20% van de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. sublid 7.2.3, onder d en e, tot een afstand van tenminste 1 meter tot de zijdelingse bouwperceelsgrens;
- e. sublid 7.2.4, onder b, c, d en e, tot ten hoogste 20% van de aangegeven goot- en bouwhoogten;

- f. sublid 7.2.4, onder a, voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk vòòr de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan;
- g. sublid 7.2.4, onder a, voor het bouwen van een carport/overkapping vòòr de voorgevel van het hoofdgebouw, danwel het verlengde daarvan;
- h. lid 7.2.5 voor een grotere oppervlakte en/of hoger bebouwingspercentage.

## **7.5 Specifieke gebruiksregels**

### **7.5.1 Specifiek gebruik**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik als een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit en het gebruik als afhankelijke woonruimte van de bijbehorende bouwwerken in het kader van mantelzorg is toegestaan met inachtneming van het bepaalde in respectievelijk 10.1 en 10.2 van deze regels.
- b. het gebruik van de bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- c. het gebruik als dakterras is uitsluitend toegestaan op een hoofdgebouw en/of de aan een hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- d. per bouwperceel dienen bij vrijstaande-, hoek- en twee-aaneengebouwde woningen ten minste twee opstelvlakken / parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden.

### **7.5.2 Voorwaardelijke verplichting - Waterberging**

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van de woningen als bedoeld in artikel 7.1 onder a, zonder dat wordt voorzien in compensatie voor toename verharding in overeenstemming met het waterschap.

## **7.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de parkeernormen in lid 7.5.1 sub d met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. dat aangetoond wordt, dat op het eigen perceel redelijkerwijs niet voorzien kan worden in de realisatie en duurzame instandhouding van de in lid 7.5.1 sub d opgenomen aantal opstelvakken / parkeerplaatsen;
- b. dat op openbaar terrein voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn;
- c. het samenhangend straatbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden aangetast.

## **7.7 Wijzigingsbevoegdheid aantal woningen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het vastleggen van een ander aantal woningen per bestemmingsvlak dan aangegeven in de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal woningen', mits voldaan wordt aan de regionale woningmarktafspraken.

# Hoofdstuk 3    Algemene regels

## Artikel 8      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 9 Algemene bouwregels

### 9.1 Bestaande maten

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

### 9.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten afwijken van de maatvoeringsregels in de bouwregels van de desbetreffende bestemming, gelden die afwijkende maten als regels voor de maatvoering, met dien verstande dat:
  1. de bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  2. de bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid 1, onder a en b, uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing.

### 9.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen, in afwijking van deze regels, worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, erkers, balkons, entreeportalen, veranda's alsmede andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

### 9.4 Ondergronds bouwen

De bouwregels als bedoeld in dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend ondergronds mag worden gebouwd tussen peil en 5 meter onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken niet mogen worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
- c. ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk mogen zijn vanuit bovengronds gelegen bouwwerken.

## Artikel 10 Algemene gebruiksregels

### 10.1 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Met betrekking tot aan huis verbonden beroepen en bedrijven gelden de volgende regels:

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf mag uitsluitend plaatsvinden door de eigenaar/bewoner of de huurder/bewoner en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 30% van de gezamenlijke bewoonbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en van de niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> en er mag geen detailhandel en internetverkoop plaatsvinden;
- b. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

### 10.2 Afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg

Met betrekking tot het gebruik en/of (ver)bouwen van de bijbehorende bouwwerken bij woningen als c.q. tot afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. een zorgindicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning is overlegd;
- c. aangetoond is, dat de zorgvraag beperkt is tot het verlenen van zorg aan familieleden;
- d. er geen strijd ontstaat met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en er geen belemmering ontstaan in het kader van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
- e. overeengekomen is, dat het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd, zodra de noodzaak van mantelzorg komt te vervallen.

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

### 11.1 Geringe afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. in aanvulling, dus niet cumulatief, op de afwijkingsbevoegdheden in de bestemmingsregels: het afwijken van de in deze regels voorgeschreven maten, percentages en oppervlakten tot ten hoogste 20%;
- b. het afwijken tot ten hoogste 10 meter in de plaats, richting of afmetingen van bestemmings-, bouw- of aanduidingsgrenzen.

## Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

### 12.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen:

#### 12.1.1 Wijziging bestemmingsgrenzen/maatvoeringsvlakken

- a. ten behoeve van het wijzigen van bestemmingsgrenzen en maatvoeringsvlakken op de verbeelding in het horizontale vlak tot ten hoogste 20 meter, indien zulks noodzakelijk is om de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand aan te passen of om een ruimtelijk en technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken te bewerkstelligen dan wel uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing en er geen dringende redenen zijn, die zich hier tegen verzetten.

#### 12.1.2 Vergroting bouwvlakken

- b. ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak tot ten hoogste 20% van de oppervlakte van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.



## Artikel 13 Overige regels

### **13.1 Werking wettelijke regelingen**

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

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 14 Overangsrecht

### 14.1 Overangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het 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 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.

### 14.2 Overangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Claverveld, fase 2' van de Gemeente Vlissingen.





Goessestraatweg 17A, 4421 AD, Kapelle

+31 (0) 85-9020222 • [info@juust.nl](mailto:info@juust.nl)

**[juust.nl](http://juust.nl)**