

Bestemmingsplan

Scheldekwartier, Aan de Singel

Bestemmingsplan

Scheldekwartier, Aan de Singel

Projectnummer 0467980

Revisie

Datum 25 mei 2023

Auteur(s)

R.H. van Trigt

J. van den Broek

Opdrachtgever

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
25 mei 2023	vastgesteld	R.H. van Trigt	A. Hatzman

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Verkeer - Verblijfsgebied	11
Artikel 4	Wonen	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 5	Anti-dubbel tel regel	15
Artikel 6	Algemene bouwregels	16
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 9	Overige regels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 10	Overgangsrecht	21
Artikel 11	Slotregel	22

Regels

vastgesteld bestemmingsplan Scheldekwartier, Aan de Singel
Gemeente Vlissingen
Projectnummer 0467980

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Scheldekwartier, Aan de Singel met identificatienummer NL.IMRO.0718.BPSN12-VG01 van de Gemeente Vlissingen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-gebonden beroep:

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

1.6 antennedrager:

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

1.7 antenne-installatie:

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

1.8 bebouwing:

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

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bevoegd gezag:

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

1.12 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.

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 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 eerste bouwlaag (begane grond) en met uitsluiting van kelder, onderbouw/souterrain, kap of dakopbouw.

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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

1.20 Delftse stoep:

een strook grond, gelegen tussen het openbare trottoir en de voorgevel van woningen, die gebruikt mag worden als geveltuintje (met bijv. vrijstaande banken en/of losstaande bloembakken/-potten) maar waarbinnen geen bouwwerken, behoudens paaltjes, hekjes, trappartijen en leuningen naar de voordeur, mogen worden gerealiseerd.

1.21 deskundige:

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

1.22 gebouw:

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

1.23 geluidluwe zijde:

Een gevel(deel) van een geluidsgevoelig object waar de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder niet overschrijdt, dan wel dat een verglaasd balkon, loggia of serre of vergelijkbare voorziening wordt gerealiseerd waardoor de voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw 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.

1.25 huishouden:

één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid.

1.26 kunstobject:

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

1.27 NEN:

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

1.28 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.

1.29 onderbouw:

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 aansluitende grond is gelegen, geen gebruiksfunctie heeft en dat niet als bouwlaag wordt aangemerkt.

1.30 ondergronds bouwwerk:

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

1.31 overig bouwwerk:

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

1.32 overkapping:

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

1.33 peil:

- a. de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

1.34 platte afdekking:

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

1.35 straatmeubilair:

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

1.36 voorgevel:

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met 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 kan worden aangemerkt.

1.37 wonen:

het gebruik van een woning.

1.38 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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 bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 breedte, lengte of diepte van een bouwwerk:

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

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 hoogte van een bouwlaag:

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

2.8 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.

vastgesteld bestemmingsplan Scheldekwartier, Aan de Singel
Gemeente Vlissingen
Projectnummer 0467980

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. voorzieningen ten behoeve van een warmtenet;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen en kunstobjecten en water en overige waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde,
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,0 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 4,5 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen;
- b. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en andere bij het wonen behorende voorzieningen;
- c. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Algemeen

- a. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 73;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 60% van het bouwperceel.

4.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. woningen worden gestapeld gebouwd;
- c. indien een overbouwde onderdoorgang wordt gerealiseerd, heeft deze een breedte van ten minste 3,5 meter en mag geen bebouwing worden opgericht tot een hoogte van ten minste 3 meter;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. de bouwhoogte van gebouwen voor nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 4,5 meter.

4.2.3 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 en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3 respectievelijk 5 meter bedragen;
- c. indien een bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw wordt gebouwd en een platte afdekking wordt toegepast, mag de bovenkant van het bijbehorend bouwwerk niet hoger worden gebouwd dan de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn of op een afstand van 1 m of minder van openbaar toegankelijk gebied, bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van geluidabsorberende schermen bedraagt ten hoogste 2,5 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en carports/overkappingen, bedraagt ten hoogste 3 meter.

4.3 Nadere eisen

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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting - geluidmaatregelen

Het gebruik van geluidsgevoelige objecten op de gronden met de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan indien:

1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting geluidsscherm', een gesloten geluidsscherm met een hoogte van minimaal 2 m en maximaal 2,5 m zoals voorgeschreven in het akoestisch onderzoek dat als Bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de regels;
2. Per woning moet bij voorkeur ten minste één geluidluwe gevel met een daaraan grenzende verblijfsruimte aanwezig te zijn. Ook dienen te openen delen in deze geluidluwe gevel aanwezig te zijn. Een geluidluwe gevel is een gevel waarop de cumulatieve geluidbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB na aftrek of 53 dB voor aftrek).

4.4.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de bestemming van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag is aangetoond, dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering, zoals deze is opgenomen in de 'Beleidsnota parkeernormering Vlissingen' en diens rechtsopvolger(s).
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 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.

4.4.3 Aan huis gebonden beroep

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep 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 als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte en voor het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep is niet toegestaan;
- c. het gebruik van gronden of bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 4.1, is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand gehouden overeenkomstig de in de de 'Beleidsnota parkeernormering Vlissingen' en diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden.

vastgesteld bestemmingsplan Scheldekwartier, Aan de Singel
Gemeente Vlissingen
Projectnummer 0467980

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

Met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:

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

6.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels 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 meter bedraagt.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Geringe afwijkingen maten en bouwgrenzen

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

- a. afwijken van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technische 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.

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

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

Artikel 9 Overige regels

9.1 Werking wettelijke regelingen

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

vastgesteld bestemmingsplan Scheldekwartier, Aan de Singel
Gemeente Vlissingen
Projectnummer 0467980

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag, waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor het gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de naam “Regels van het bestemmingsplan Scheldekwartier, Aan de Singel van de Gemeente Vlissingen”.