TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c 't Killetje, Breskens

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen **4**

Artikel 1 Toepassingsbereik 4
Artikel 2 Begripsbepalingen 5
Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen 6
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen 9
Artikel 5 Aanvraag vereisten 10
Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod 11

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten **12**

Artikel 7 Recreatie - Verblijfsrecreatie 12
Artikel 8 Wonen 14
Artikel 9 Wonen - 1 16
Artikel 10 Waterstaat - Waterkering 18

Hoofdstuk 3 Algemene regels **19**

Artikel 11 Toepassingsbereik 19
Artikel 12 Aanvraagvereisten 20
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel 21
Artikel 14 Bestaande maatvoering 22
Artikel 15 Algemene gebruiksregels 23
Artikel 16 Algemene bouwregels 24
Artikel 17 Overige regels 25

Regels

Pre-ambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van afwijkend gebruik van bestaande bebouwing aan 't Killetje in Sluis en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22c) van het omgevingsplan van de gemeente Sluis. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 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 weergegeven hoofdstukken in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22c van het omgevingsplan van de gemeente Sluis. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22c.' 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 '22c.' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Omgevingsplan gemeente Sluis

Dit plan wijzigt het omgevingsplan gemeente Sluis in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan Sluis een hoofdstuk 22c wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan.

De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22c van het omgevingsplan gemeente Sluis. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22c' gelezen worden. In de kop van de bijlagen moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22c' gelezen worden.

1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan

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 1.4.

1.3 Tijdelijk omgevingsplan - bruidschat

De regels in afdeling 22.2 en afdeling 22.3 van Omgevingsplan gemeente Sluis zijn, voor zover die regels in strijd zijn met regels in onderhavig plan, niet van toepassing op de locatie, bedoeld in 1.4.

1.4 Verwijzing naar de geometrie

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c 't Killetje, Breskens', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.tamkilletje-ON01.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in 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 de locatie, bedoeld in 1.4.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2 worden voor de toepassing van de regels in dit hoofdstuk de begrippen uit dit artikel (3) gehanteerd.

3.1 TAM-omgevingsplan

het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c 't Killetje, Breskens met identificatienummer NL.IMRO.1714.tamkilletje-ON01 van de gemeente Sluis.

3.2 Omgevingsplan

het omgevingsplan van de gemeente Sluis.

3.3 Aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

3.4 Aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend.

3.5 Achtererf

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

3.6 Bebouwing

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

3.7 Bijgebouw

een vrijstaand gebouw of hooguit door middel van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoofdgebouw verbonden gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw zoals bijvoorbeeld garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven, maar geen woon- en werkruimten.

3.8 Bouwen

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

3.9 Bouwvlak

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

3.10 Bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond bedoeld om ter plaatse te functioneren.

3.11 Dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

3.12 Erf

de buiten het bouwvlak gelegen gronden op een bouwperceel.

3.13 Gebouw

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

3.14 Hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

3.15 Hoofd(woon)verblijf

de plaats waar een persoon gedurende een jaar de meeste nachten doorbrengt in combinatie met de plaats waar het sociale leven van de persoon zich afspeelt.

3.16 Kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activitei

het in een woning door de bewoner op beroepsmatig wijze uitoefenen van activiteiten anders dan een aan-huis-gebonden beroep en/of het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.

3.17 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

3.18 Mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

3.19 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luide op ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

3.20 Nutsvoorzieningen

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

3.21 Ondergronds

beneden peil.

3.22 Overkapping

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

3.23 Peil

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;

b. bij ligging in het water: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);

c. voor strandpaviljoens op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen' en daar waar in de regels specifiek is aangegeven: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);

in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein.

3.24 Permanente bewoning

als een recreatiewoning of kampeermiddel niet - conform de recreatieve bestemming - voor recreatieve doeleinden wordt gebruikt, maar als hoofd(woon-)verblijf;

3.25 Recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet of geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is door een persoon, huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

3.26 Seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een 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 seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

3.27 Verblijfsrecreatie

het kortdurend verblijf van één of meerdere personen met overnachting die elders hun hoofdverblijf hebben, waarbij in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning.

3.28 Voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

3.29 Vrijstaand

een woning of gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning of gebouw;

3.30 Water

al of niet overdekt werk dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen en af te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede te verstaan, dat in de legger is opgenomen.

3.31 Weg

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

3.32 Woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Hieronder vallen tevens bijzondere woonvormen in de vorm van begeleid wonen door (licht) verstandelijk gehandicapten en ex-psychiatrische patiënten.

3.33 Zijerf

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

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in onderhavig artikel 4.

4.1 Afstanden

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

4.2 (Bouw)hoogte van een bouwwerk

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

4.3 Breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

4.4 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

4.5 Goothoogte van een gebouw

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

4.6 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.

4.7 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.

4.8 Vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

4.9

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, balkons, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

Artikel 5 Aanvraag vereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het Omgevingsplan Sluis, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit deel.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

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

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 7 Recreatie - Verblijfsrecreatie

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Recreatie - Verblijfsrecreatie.

7.2 Functieomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsrecreatie;

b. bij deze functie behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

7.3 Gebruiksactiviteiten

7.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 7.2 genoemde functies van de gronden.

7.3.2 Permanente bewoning

Het is verboden om een recreatiewoning met bijbehorende aan- en uitbouw en bijgebouwen te gebruiken voor het permanent bewonen of laten bewonen.

7.4 Bouwactiviteiten

7.4.1 Toelaatbare bebouwing

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

a. bouwwerken staan ten dienste van de functies genoemd in 7.2;

b. er is ten hoogste één recreatiewoning toegestaan;

c. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of overkapping bedragen ten hoogste:

Bouwwerk	**Goothoogte**	**Bouwhoogte**	**Oppervlakte**	**Inhoud**
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	ten hoogste 40% van het bouwperceel	maximaal 1.000 m^3
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3,5 m	6 m	ten hoogste 40% van het zijerf en achtererf met een maximum van 60 m^2	

d. de goothoogte van de recreatiewoning mag worden overschreden door dakkapellen, indien:

1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 meter bedraagt;
2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 meter bedraagt;
3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

7.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

a. muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel 2 meter;

b. muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel 1 meter;

c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

7.5 Omgevingsplanactiviteit

7.6 Bouwen tot de perceelsgrens

Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning een aan- of uitbouw of bijgebouw te bouwen op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 8 Wonen

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Wonen.

8.2 Functieomschrijving Wonen

Een als Wonen aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. het wonen;

met daaraan ondergeschikt:

b. aan-huis-gebonden beroepen;
c. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met de daarbij behorende:

d. tuinen en erven;
e. toegangs- en achterpaden;
f. parkeervoorzieningen;
g. bijbehorende voorzieningen.

8.3 Gebruiksactiviteiten

8.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 8.2 genoemde functies van de gronden.

8.3.2 Gebruik woningen

Voor het gebruik van woningen gelden de volgende voorwaarden:

a. de woning wordt gebruikt voor permanente bewoning en tweedewoninggebruik;
b. het gebruiken van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning of een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan.

8.3.3 Aan huis verbonden activiteit

Voor het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een Aan huis verbonden beroepsactiviteit geldt de volgende voorwaarde:

a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m².

8.3.4 Bed en breakfast

Voor het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van Bed en breakfast geldt de volgende voorwaarde:

a. ten behoeve van logies met ontbijt mogen ten hoogste 3 kamers worden benut.

8.4 Bouwactiviteiten

8.4.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. bouwwerken staan ten dienste van de functies genoemd in 8.2;
b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen binnen dat bouwvlak;
c. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of overkapping bedragen ten hoogste:

Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte	Inhoud

hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	ten hoogste 40% van het bouwperceel	maximaal 1.000 m^3
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3,5 m	6 m	ten hoogste 40% van het zijerf en achtererf met een maximum van 60 m^2	

d. de goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:

1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 meter bedraagt;
2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 meter bedraagt;
3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

8.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

a. muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel 2 meter;

b. muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel 1 meter;

c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

8.5 Omgevingsplanactiviteit bouwen

8.5.1 Bouwen tot de perceelsgrens

Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning een aan- of uitbouw of bijgebouw te bouwen op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 9 Wonen - 1

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Wonen - 1.

9.2 Functieomschrijving

Een als Wonen - 1 aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. het wonen

met daaraan ondergeschikt:

b. aan-huis-gebonden beroepen;
c. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met de daarbij behorende:

d. tuinen en erven;
e. toegangs- en achterpaden;
f. parkeervoorzieningen;
g. bijbehorende voorzieningen.

9.3 Gebruiksactiviteiten

9.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 9.2 genoemde functies van de gronden.

9.3.2 Gebruik woningen

Voor het gebruik van woningen gelden de volgende voorwaarden:

a. de woning wordt gebruikt voor permanente bewoning en tweedewoninggebruik;
b. het gebruiken van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning of een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan.

9.3.3 Aan huis verbonden activiteit

Voor het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een Aan huis verbonden beroepsactiviteit geldt de volgende voorwaarde:

a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m².

9.3.4 Bed en breakfast

Voor het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van Bed en breakfast geldt de volgende voorwaarde:

a. ten behoeve van logies met ontbijt mogen ten hoogste 3 kamers worden benut.

9.4 Bouwactiviteiten

9.4.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. bouwwerken staan ten dienste van de functies genoemd in 9.2;
b. ten hoogste één woning is toegestaan;
c. indien hoofdgebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 meter;
d. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of overkapping bedragen ten hoogste:

Bouwwerk	**Goothoogte**	**Bouwhoogte**	**Oppervlakte**	**Inhoud**

hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	ten hoogste 40% van het bouwperceel	maximaal 1000 m3
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3,5 m	6 m	ten hoogste 40% van het zijerf en achtererf met een maximum van 60 m²	

e. de goothoogte van de woning mag worden overschreden door dakkapellen, indien:

1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 meter bedraagt;
2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 meter bedraagt;
3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

9.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

a. muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel 2 meter;

b. muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel 1 meter;

c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

9.5 Omgevingsplanactiviteit bouwen

9.5.1 Bouwen tot de perceelsgrens

Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning een aan- of uitbouw of bijgebouw te bouwen op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in artikel 7, 8 en 9 en hoofdstuk 3.

10.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.XXXX is aangewezen als Waterstaat - Waterkering.

10.3 Functieomschrijving

De voor 'Waterstaat -Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, primair bedoeld voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

10.4 Bouwactiviteit

1. Het is verboden om te bouwen in afwijking van het bepaalde bij de andere functies, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de functie 'Waterstaat -Waterkering' tot een hoogte van maximaal 6 meter.
2. Met een omgevingsvergunning kan afgezien worden van lid 1, indien het belang van de waterkering daardoor niet onevenredig wordt of kan worden geschaad.
3. Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 2 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Toepassingsbereik

De regels van dit hoofdstuk zijn van toepassing op locatie 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c 't Killetje, Breskens', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.xxxxxx-xxxx.

Artikel 12 Aanvraagvereisten

1. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
   a. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit in dit plan; en
   b. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit in dit plan.
2. in aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de beoordelingsregels.

Artikel 13 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 14 Bestaande maatvoering

Het in stand houden van bouwwerken waarvan de maatvoering afwijkt van het bepaalde in dit TAM-omgevingsplan is toegestaan indien de bestaande maatvoering bestond op het moment dat dit artikel in werking is getreden en het bouwwerk is gerealiseerd overeenkomstig een daartoe verleende omgevingsvergunning.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Algemeen

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven functie en bijbehorende activiteiten.

15.2 Parkeerregeling

Een omgevingsvergunning voor het nieuw bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen:

a. op basis van de 'handreiking parkeernormen' (CROW publicatie 744), laatst gepubliceerde versie ten tijde van de aanvraag;

b. of het beleid dat in de plaats treedt van de handreiking bedoeld onder a.

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Ondergronds bouwen

Op plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden op basis van de regels van de bestemmingen in dit plan mag eveneens ondergronds worden gebouwd.

16.2 Bestaande afstanden en andere maten

16.2.1 Bestaande afstanden

Indien afstanden op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 van dit deel is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangenomen.

16.2.2 Bestaande maten en hoeveelheden

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 van dit deel is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

16.2.3 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in lid 16.2.1 en 16.2.2 slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats of binnen het geldende bouwvlak plaatsvindt.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Algemeen

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

17.2 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het nieuw bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen:

a. op basis van de 'handreiking parkeernormen' (CROW-publicatie 744), laatst gepubliceerde versie ten tijde van de aanvraag;

b. of het beleid dat in de plaats treedt van de handreiking bedoeld onder a;

c. of de bij wijze van maatwerk in de (bijlage van de) toelichting van dit plan vastgelegde parkeerbalans.