Bestemmingsplan
‘Dorpsstraat 7 Nieuwvliet’



Toelichting
'Dorpsstraat 7 Nieuwvliet'

Opsteller:
Verhage-Lemahieu
A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160



Versie: 14 maart 2022
Status: Ontwerp
IMRO: NL.IMRO.1714.bpDorpsstrt7-ON01

INHOUD

1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Huidige situatie 3
1.3 Het plan 4

2. Planologisch beleidskader 6
2.1 Rijksbeleid 6
2.2 Provinciaal beleid 7
2.3 Gemeentelijk beleid 7

3. Sectorale aspecten 8
3.1 Natuur 8
3.2 Cultuurhistorie 9
3.3 Archeologie 10
3.4 Mobiliteit en parkeren 11
3.5 Technische infrastructuur 12
3.6 Bodem 12
3.7 Geluid 12
3.8 Luchtkwaliteit 13
3.9 Externe veiligheid 13
3.10 Omliggende functies 14
3.12 Watertabel 15

4. Juridisch 17
4.1 Algemeen 17
4.2 Verbeelding 17
4.3 Regels 17

5. Economische uitvoerbaarheid 17
5.1 Maatschappelijke haalbaarheid 18

6. Procedure 18
6.1 Procedure 18
6.2 Conclusie 18

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening
Bijlage 2. Bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Dorpsstraat 7 te Nieuwvliet is een oud bedrijfspand met bedrijfswoning gelegen welke wordt benut voor de opslag van goederen. Initiatiefnemer wenst het pand een nieuwe invulling te geven als lunchroom/ijssalon. Om het gebouw ook daadwerkelijk te verbouwen en te gebruiken als lunchroom/ijssalon dient de bestemming van Bedrijf te worden gewijzigd Horeca met de aanduiding 'horeca tot en met de categorie 1A'.

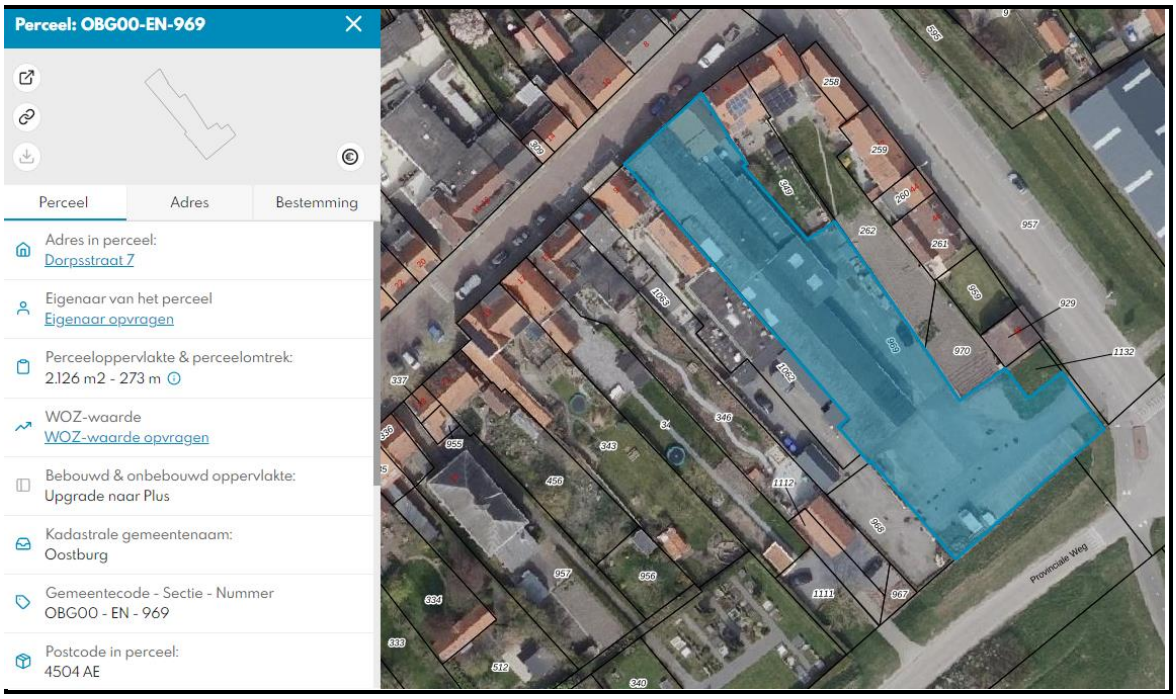
Het perceel aan de Dorpsstraat is opgenomen in het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis en heeft de bestemming Bedrijf, de functieaanduiding opslag en een gedeelte is aangeduid met een bouwvlak. Tevens is de maximale goothoogte van 4 meter opgenomen. Op een gedeelte van het perceel is de aanduiding bedrijfswoning met maximale goothoogte van 6 meter opgenomen.

Het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis biedt niet rechtstreeks de mogelijkheid om de bestemming Bedrijf te wijzigen naar Horeca. Om deze wijziging mogelijk te maken dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partitiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit deze toelichting zal blijken dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er daardoor medewerking verleend kan worden aan het initiatief.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Dorpsstraat 7 is kadastraal bekend als Oostburg, sectie EN nummer 969. Het perceel is gelegen in het centrum van Nieuwvliet in gemengd gebied. Aangrenzend is aan de ene zijde een bakkerij gelegen (Dorpsstraat 9) en aan de andere zijde burgerwoningen (Dorpsstraat 3). Het totale perceel heeft een omvang van circa 2.126 m^2. De functie als opslag is mogelijk op basis van de bestemming Bedrijf.



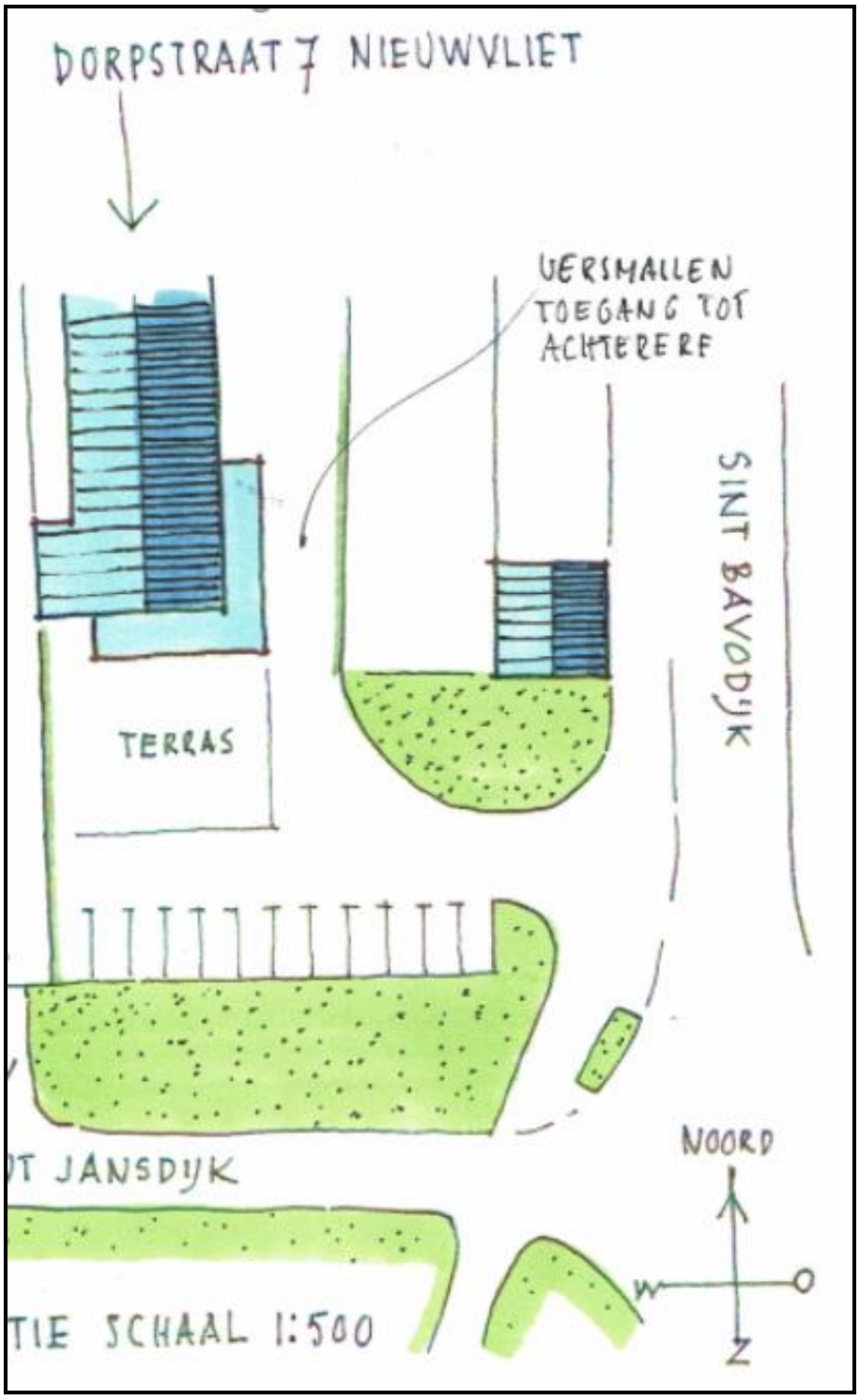
Figuur 1: Kadastrale kaart Dorpsstraat 7 Nieuwvliet (Kadastralekaart.com)

1.3 **Het plan**

Het initiatief is erop gericht om het bestaande pand te renoveren tot een lunchroom/ijssalon. Van het bestaande gebouw zal 150 m^2 worden ingericht voor de horecafunctie. De overige ruimte zal voor opslag worden benut. De bestaande omgeving kan worden gekenmerkt als een enigszins werfachtige, rafelige dorpsrand. De nieuwe bebouwing moet zich voegen in dat pretentieloze beeld. De uitstraling van het gebouw zal passend zijn in deze huidige structuur waarbij de locatie en het zicht wordt gericht op de ingang van het dorp bij de rotonde.

De bestaande loods is bouwkundig voldoende geschikt om na een aantal beperkte ingrepen dienst te doen voor de horeca-functie. De golfplaten dakbedekking en de stalen kozijnen zijn aan vervanging toe, maar constructief zijn er weinig problemen te verwachten.

Ook het verharde voorterrein zal opnieuw worden ingericht met een toegangsweg, parkeerplaatsen en groene elementen. Indicatief is figuur 2 toegevoegd waarmee een indruk wordt gegeven hoe de locatie ingericht zou kunnen worden.



Figuur 2: Inrichting nieuwe situatie

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
(b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen. In relatie tot de gewenste ontwikkeling, zijnde het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Horeca dient getoetst te worden aan de voorwaarden welke nu gesteld zijn in het Barro.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Het plan is in werking getreden op 7 november 2018. Hierna is het Omgevingsplan op bepaalde onderdelen nog drie keer herzien. In het Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de provincie getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente. De provincie zet in op een goed woon- en leefklimaat, een sterke economie, goede kwaliteit van water en een goede invulling van het landelijk gebied.

De gewenste ontwikkeling betreft de herinvulling van een bestaand bedrijfsgebouw in de kern Nieuwvliet. Het gebouw wordt benut voor opslag en heeft voor de entree van Nieuwvliet op dit moment geen toegevoegde waarde of positieve uitstraling. Het benutten van het bestaande gebouw komt tegemoet aan zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast betekent de nieuwe invulling een verbetering van de woon- en leefomgeving en het voorzieningenniveau voor de kern Nieuwvliet. Bedrijfsactiviteiten zijn na wijziging niet meer mogelijk. De wijziging van de bestemming Bedrijf past binnen het provinciaal beleid.

Omgevingsverordening Zeeland

Bij het bepalen van de locaties en bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. De Verordening duidt gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in gebieden welke zijn aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en daarbij behorende kaartmaterialen.

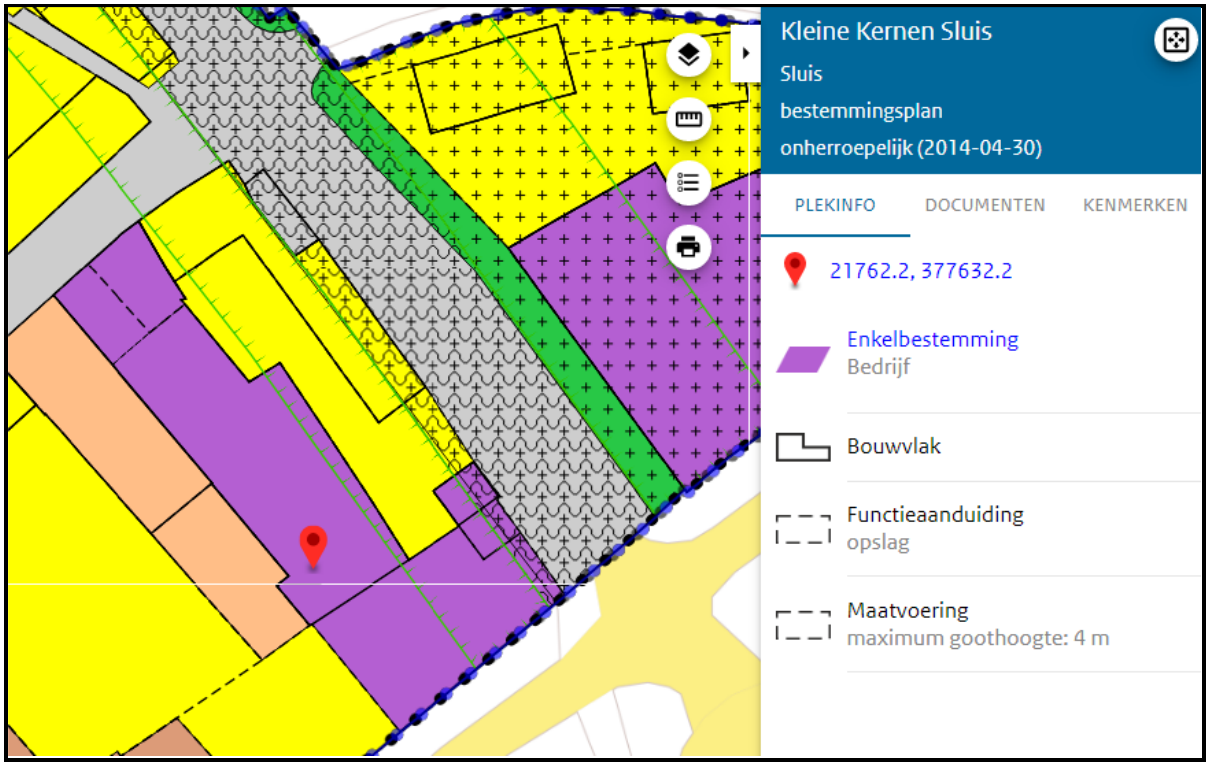
2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hooflijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-Bedrijf beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-Bedrijf beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. De structuurvisie stelt dat in met name de kleinere kernen de voorzieningen dreigen te verdwijnen en daardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan. Het omzetten van een bestaand gebouw naar een functie welke toegevoegde waarde is voor de kern Nieuwvliet draagt bij aan de verbetering van de voorzieningen binnen de kern. Het initiatief is daarmee passend bij de uitgangspunten van de Structuurvisie.

Bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Op de gronden is het bestemmingsplan 1e herziening Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 27-10-2016). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de enkelbestemming Bedrijf. Voor een gedeelte van het bestemmingsvlak is de aanduiding bouwvlak, de functieaanduiding opslag en de maximum goothoogte van 4 meter opgenomen. Tevens is een klein gedeelte van het perceel aangeduid met de functieaanduiding bedrijfswoning en de maximale goothoogte van 6 meter.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis, locatie Dorpsstraat

De omzetting van de bestemming Bedrijf naar Horeca is op basis van het vigerende bestemmingsplan 1e herziening Kleine Kernen Sluis niet mogelijk. Dat betekent dat voor de omzetting naar Horeca door middel van een bestemmingsplanprocedure moet worden afgeweken van het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

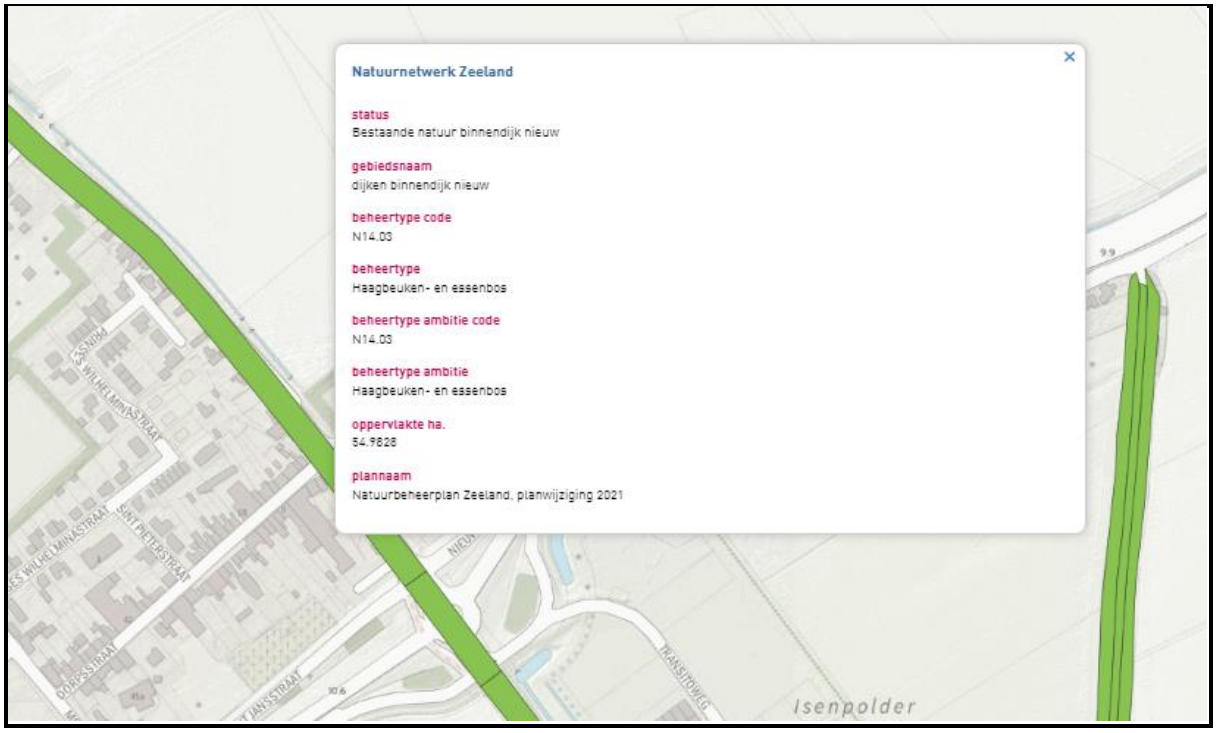
Gebiedsbescherming

Op circa 2,8 kilometer is Natura-2000 gebied aanwezig, zijnde de Westerschelde & Saeftinghe. In relatie tot dit gebied is berekend in hoeverre deze ontwikkeling effect op de instandhouding van deze gebieden.

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect niet relevant is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik toe door het toevoegen van de horeca, uit de berekening van de beoogde situatie blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil en daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er bestaat daarom op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze bestemmingswijziging, zie bijlage 1.

Aangrenzend aan het plangebied is bestaande natuur aanwezig (dijken/binnendijk). Indien binnen een afstand van 100 meter van bestaande natuurgebieden en ontwikkeling plaatsvindt dient nader

onderzocht te worden of de ontwikkeling effect heeft op dit gebied. Deze afwegingszone is echter niet van toepassing voor binnendijken. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor dit gebied of andere bestaande natuurgebieden.



Figuur 3: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland 2021

Voor wat betreft aanwezige soorten binnen het plangebied dient te worden aangegeven dat de huidige bestemming en gebruik voor bedrijfsdoeleinden het niet mogelijk maakt voor soorten om zich hier te vestigen. De bebouwing wordt gebruikt en het terrein is volledig verhard. De ontwikkeling zelf zal geen negatieve gevolgen hebben voor flora en fauna. Een positief gevolg van de ontwikkeling betreft wel dat na herinrichting van het verharde terrein en het aanplanten van groen de mogelijkheid voor leefomgeving van soorten wordt vergroot.

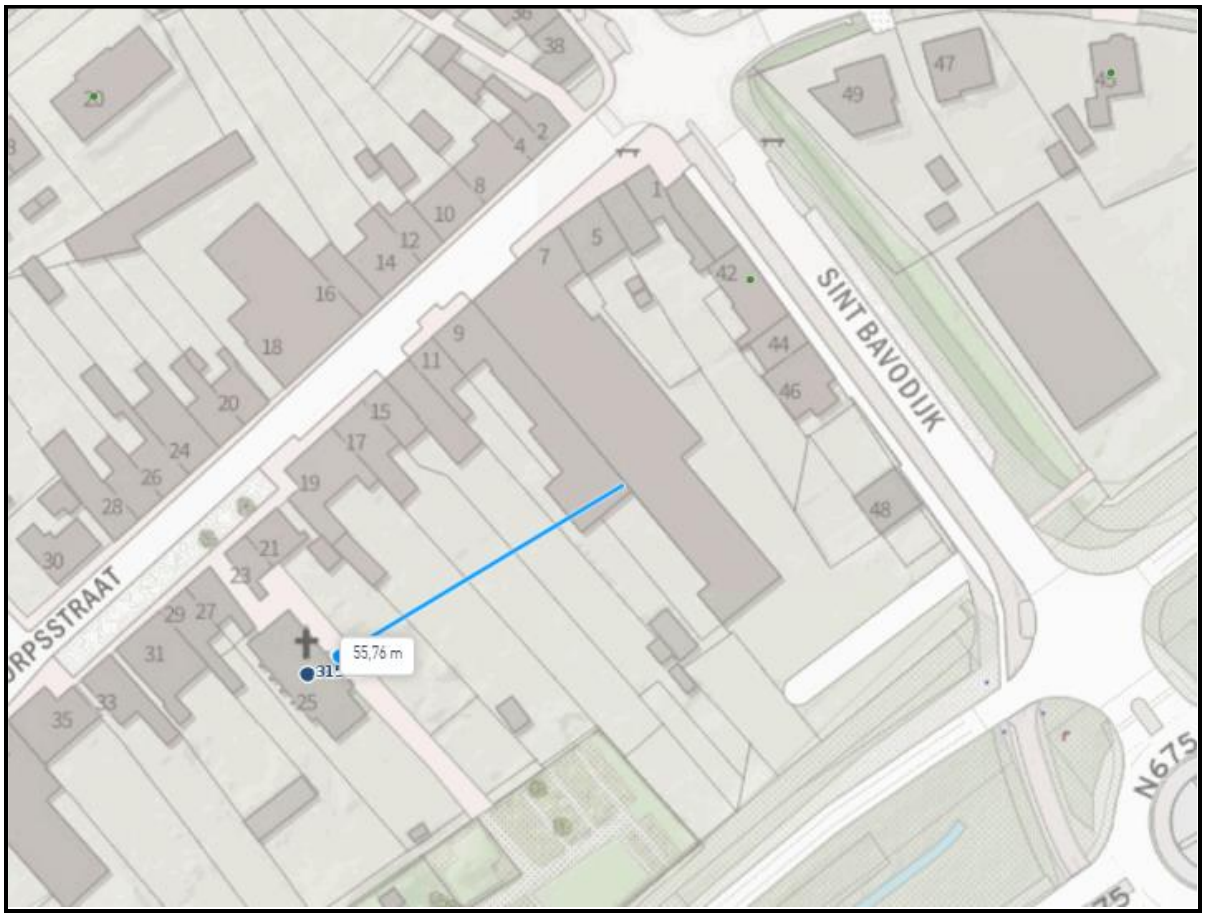
3.2 **Cultuurhistorie**

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen midden in het dorp Nieuwvliet. De omgeving wordt gekenmerkt door gemengd gebied, maar is wordt met name gekenmerkt door burgerwoningen. Het perceel is bestemd als Bedrijf. Het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Horeca past in het bestaande straatbeeld. Er wordt geen verdichting toegepast en de bestaande bebouwing krijgt een nieuwe invulling.

Binnen of aangrenzend aan het plangebied zijn geen Rijksmonumenten of cultuurhistorische monumenten aanwezig. Op enige afstand, circa 55 meter ten zuidwesten is een kerkgebouw gelegen, een molen staat ten zuidoosten van het plangebied. De molen is niet beschermd. Het plangebied is buiten de molenbiotoop gelegen. De bestaande bebouwing wordt verbouwd tot horecagelegenheid.

Deze bestemmingswijziging heeft geen nadelige gevolgen voor omliggende cultuurhistorisch waardevolle objecten.



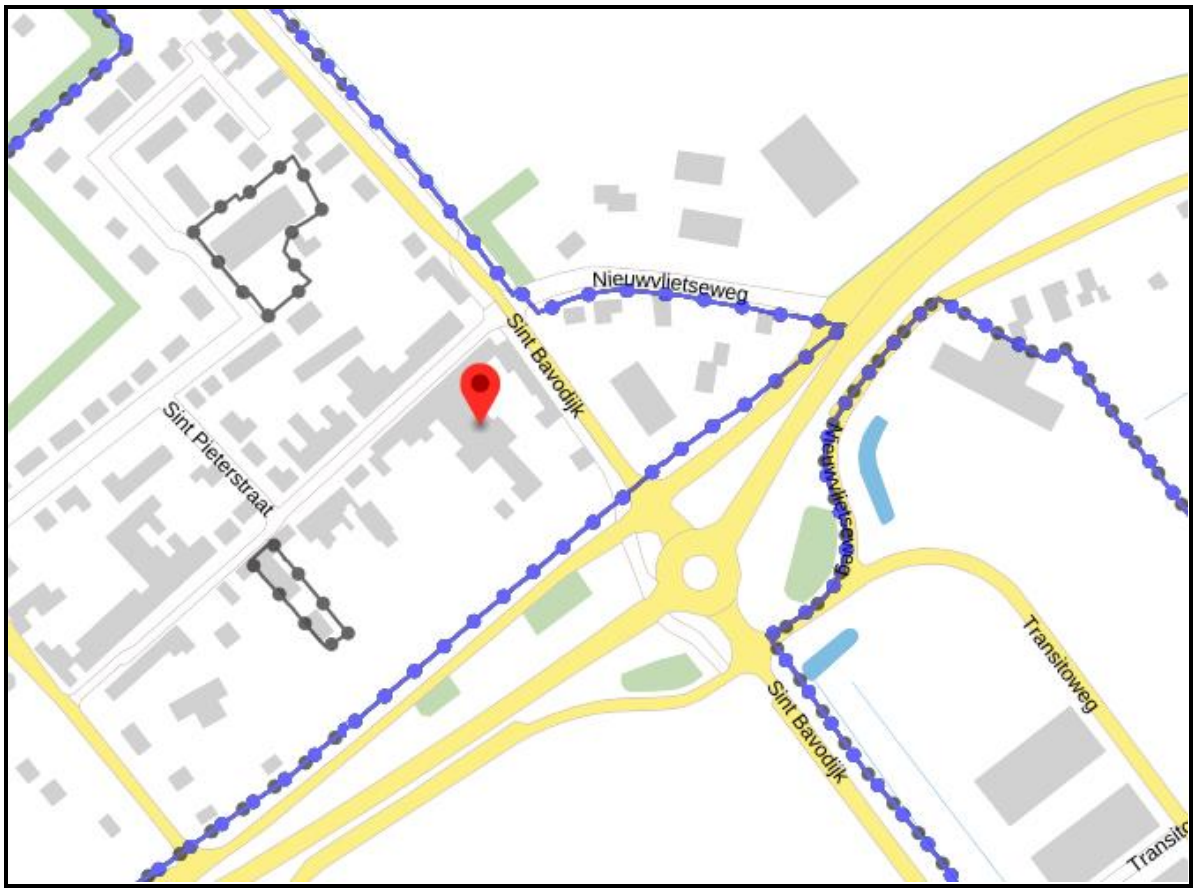
Figuur 5: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Zeeland 2021

3.3 **Archeologie**

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het verdrag van Valletta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

<u>Archeologiebeleid</u>

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. Het plangebied is niet aangeduid als een gebied als archeologisch waardevol.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan Parapluplan archeologie,

Tevens betreft het hier enkel een bestemmingswijziging waardoor er ook geen sprake is van sloop- en of bouwactiviteiten. Voor het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Horeca is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In het geval tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten in de bodem worden aangetroffen zal, conform de wettelijke meldingsplicht paragraaf 5.10 van de Erfgoedwet (2016), melding dienen te worden gemaakt bij de bevoegde overheid (gemeente Sluis).

3.4 **Mobiliteit en parkeren**

De ontsluiting van het plangebied verloopt via de Sint Bavodijk welke direct aansluit op de N675. De ontsluiting van het perceel is dermate gunstig gelegen dat er geen bezoekers in de Dorpsstraat moeten zijn en hier geen extra drukte ontstaat.

Het plan leidt tot een toename van de verkeersbewegingen. De huidige locatie is bestemd met de bestemming Bedrijf. Binnen deze bestemming zijn (met name met piekbelasting) relatief veel zwaardere verkeersbewegingen mogelijk (vrachtwagens). De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het omzetten naar Horeca resulteert met name in een toename van het autoverkeer. Er wordt op basis van de parkeernorm uitgegaan van 11 parkeerplaatsen. Er worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij één volle bezetting van de lunchroom betekent dit dat er 24 verkeersbewegingen zijn. Er is uitgegaan dat de lunchroom/ijssalon in de ochtenduren 1 keer bezet is, rond lunchtijd 2 keer en na lunchtijd nog 1,5 keer. In totaal komt dit neer op een bezetting van 4,5 'rondes' per dag. Hiermee komt de verkeersgeneratie (op basis worst-case) neer op 108 verkeersbewegingen per

etmaal (4,5 x 24). Het pluspunt is dat de locatie aan de achterzijde wordt ontsloten en hiermee de verkeersbewegingen direct aansluiten op de N675. Deze weg kan dit aantal verkeersbewegingen verwerken. Aanvullend dient te worden opgemerkt dat door de ligging in toeristisch gebied een groot aantal van de bezoekers de locatie te voet en met de fiets zal bezoeken.

Op de locatie zelf is voldoende ruimte om auto's te parkeren. De oppervlakte van de lunchroom/tearoom zal circa 150 m^2 bedragen, het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen is volgens de Parapluherziening parkeren gemeente Sluis met een norm van 7 per 100 m^2 in totaal 11 parkeerplaatsen. Op figuur 1 is reeds aangegeven dat er minimaal 12 parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is reeds aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Op de locatie is reeds bodemonderzoek uitgevoerd. Destijds is aangetoond dat de aanwezige vervuiling een kleiner oppervlak omvat dan de minimale oppervlakte vanaf wanneer er een meldingsplicht geldt. Voor wat betreft de bestemmingswijziging van Bedrijf naar Horeca is nader bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk. In het geval er in de toekomst alsnog graaf- en bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een saneringsplan noodzakelijk zijn. Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 2.

Wanneer er ten behoeve van bouw- en of andere werkzaamheden grond wordt afgegraven en elders wordt toegepast moet dit uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit en zal de grond gekeurd en getoetst moeten worden aan dit besluit.

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. Woningen
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal)
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestemming Bedrijf gewijzigd naar Horeca. De horecafunctie is niet aan te merken als een geluidsgevoelig object. Binnen het afwegingskader met betrekking tot geluid is de Dorpsstraat bepalend. De Dorpsstraat is een 30-kilometerweg. Op grond van de Wet geluidhinder geldt weliswaar geen onderzoeksverplichting. Echter op basis van vaste jurisprudentie dient toch inzichtelijk te worden gemaakt of sprake is van een akoestisch aanvaardbaar klimaat. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen in het algemeen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde als referentiekader gehanteerd. De locatie zal voldoen aan de gestelde eisen omtrent bouwbesluit. Er is dan ook sprake van een akoestisch aanvaardbare situatie. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.8 Luchtkwaliteit

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m3;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m3;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Horeca zal resulteren in een toename van het aantal verkeersbewegingen. De ontwikkeling is echter gering en gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een verkeerstoename van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Deze ontwikkeling valt hierdoor onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. De externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water, spoor en door buisleidingen.

Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes.

Toetsing plangebied aan de Risicokaart
Geconcludeerd kan worden dat de locatie niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie, blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

De horecafunctie lunchroom/ijssalon valt onder categorie 1A van de staat van horeca-activiteiten. En geldt voor lichte horeca zoals broodjeszaak, koffiebar, ijssalon, afhaalrestaurant, tearoom en traiteur. De gewenste functie van lunchroom/ijssalon past binnen deze categorie. De richtafstand die voor deze functie wordt gehanteerd bedraagt 10 meter. In het geval van een centrumgebied, waar functiemenging wordt nagestreefd is het mogelijk om voor categorie A bedrijven dat bedrijfsactiviteiten aanpandig aan woningen te kunnen uitvoeren. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn in dat geval toereikend. De activiteiten vallen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging in categorie A. Aangezien aan de richtafstanden wordt voldaan, zal ter plaatse van de omliggende woningen en omliggende bedrijvigheid geen onacceptabele milieuhinder ontstaan.

3.12 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

<table>
<tr><th>Thema en water(beheer)doelstelling</th><th>Uitwerking</th></tr>
<tr><td>Veiligheid waterkeringen
Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</td><td>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</td></tr>
<tr><td>Voorkomen overlast door oppervlaktewater
Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.
Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen.
Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</td><td>
<table>
<tr><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr>
<tr><td>dakopper vlak</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr>
<tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr>
<tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr>
<tr><td>waterop pervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr>
</table>
Het plan bestaat uit het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Horeca. Het overige terrein is voor de bedrijfsdoeleinden reeds volledig verhard. Extra waterberging is niet noodzakelijk.</td></tr>
<tr><td>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater
Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI’s en van de (gemeentelijke) rioleringen.
Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</td><td>De huidige situatie blijft voor hemelwater en vuilwater ongewijzigd.</td></tr>
<tr><th>Thema en water(beheer)doelstelling</th><th>Uitwerking</th></tr>
<tr><td>Grondwaterkwantiteit en verdroging
Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast
en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen
van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.</td><td>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.
Er wordt geen grondwater onttrokken en er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</td></tr>
</table>

Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	*Externe bouwwerkzaamheden zijn niet aan de orde, mocht dit alsnog noodzakelijk zijn dan worden hierbij geen uitlogende materialen gebruikt.*
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	*Externe bouwwerkzaamheden zijn niet aan de orde, mocht dit alsnog noodzakelijk zijn dan worden hierbij geen uitlogende materialen gebruikt.*
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	*Een extra voorziening voor waterberging is niet noodzakelijk. Verdrinkingsgevaar/risico's zijn dan ook niet aan de orde.*
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	*Het plangebied is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied.*
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	*In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.*
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	*Er zijn geen sloten gelegen aan of rondom het plangebied.*
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	*De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.*
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) 1. in de bouwfase: *Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?* 2 na realisatie: verkeersaantrekkende werking	*1. Nee* *2.Ja* *3.De bereikbaarheid blijft ongewijzigd.*

Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer? 3 na realisatie: bereikbaarheid *Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?* 4 na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? 5 na realisatie: (ver)bouwen *Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).*	*4. Ja.* *5.Nee er wordt niet binnen 20 meter een bouwwerk gerealiseerd van een waterschapsweg.*

4. Juridisch

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

De bestemming Horeca met aanduiding 'horeca tot en met de categorie 1A' de aanduiding bouwvlak en goothoogte 4 meter. Voor het gedeelte waar de bedrijfswoning aanwezig is blijft de functieaanduiding bedrijfswoning en maximale goothoogte 6 meter behouden onder de bestemming Horeca.

4.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor Horeca. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan 1e herziening Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Voor

onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

5.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of andere belemmeringen;

6. Procedure

6.1 Procedure

In het kader van het vooroverleg wordt het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen. De opmerkingen uit het vooroverleg worden verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan Het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, zal vervolgens gedurende zes weken ter visie worden gelegd.

6.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP HENDRIK-IDO-AMBACHT

T 078 - 684 55 55
F 078 - 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

KvK 230.825.46 te Rotterdam
BTW 8050.63.286.B.01
IBAN NL75RABO0385477481

Regels

bestemmingsplan “Dorpsstraat 7, Nieuwvliet”

Planstatus:	ontwerp
Versiedatum:	20-06-2022
Vaststellingsdatum:	
Plan identificatie:	NL.IMRO.1714.bpDorpsstrt7-ON01
Auteur:	Adromi

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 7
2 Bestemmingsregels 9
Artikel 3 Horeca 9
3 Algemene regels 14
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 14
Artikel 5 Algemene bouwregels 14
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 15
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 15
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels 16
Artikel 9 Overige regels 16
4 Overgangs- en slotregels 18
Artikel 10 Overgangsrecht 18
Artikel 11 Slotregel 18

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan
het bestemmingsplan Dorpsstraat 7, Nieuwvliet van de gemeente Sluis;

1.2 Bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.bpDorpsstrt7-ON01 met de bijbehorende regels;

1.3 Verbeelding
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.bpDorpsstrt7-ON01;

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

1.5 Aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 Aaneengebouwd
blok van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

1.7 Aankapping
een aanbouw waarbij de kap van het hoofdgebouw ononderbroken doorloopt; de hellingshoek van een aankapping kan afwijken van de hoofdkap;

1.8 Aan- of uitbouw
een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door de indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw;

1.9 Achtergevel
de meest van de wegzijde afgekeerde gevel van een gebouw;

1.10 Achterste perceelsgrens
de kadastrale grens aan de achterzijde -de van de wegzijde afgekeerde grens- bij een bouwperceel die de zijkanten van een bouwperceel verbindt. Indien meerdere zijden van het bouwperceel van de weg zijn afgekeerd, wijst het bevoegd gezag een achterste perceelsgrens aan;

1.11 Bebouwing
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 Bebouwingspercentage
een op de verbeelding of in de regels aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.13 Bed & breakfast
een kleinschalige overnachtingsaccomodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, ondergeschikt aan de (woon)bestemming;

1.14 Bedrijf aan huis
het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.15 Bedrijfswoning
een woning in of nabij een gebouw of op een terrein, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;

1.16 Beroep aan huis
een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.17 Bestaand
ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.18 Bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 Bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 Bijgebouw
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, functie, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.21 Bouwdiepte
de afstand tussen de voorgevel en achtergevel van een hoofdgebouw;

1.22 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;

1.23 Bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

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

1.25 Bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

1.26 Bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.27 Bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.28 Detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies in de vorm van functie-ondersteunende horeca;

1.29 Erf
al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst;

1.30 Functie-ondersteunende horeca
bij een detailhandel in voor consumptie bestemde producten (zoals bakker, slager, kaas e.d.) behorende, daaraan ondergeschikte (=maximaal 20% van het vloeroppervlak en minder dan 35 m²) en niet-zelfstandige horeca, waarbij producten al dan niet onder het genot van niet-alcoholische drank worden aangeboden voor consumptie ter plaatse en waarbij de openingstijden gekoppeld zijn aan de openingstijden van de detailhandel, zonder aparte toegang en niet fysiek gescheiden van de hoofdfunctie;

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

1.32 Gevellijn
denkbeeldige dan wel op de verbeelding aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouwperceelsgrenzen;

1.33 Hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.34 Horecabedrijf
een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en / of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.35 Overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal één wand, waaronder begrepen een carport;

1.36 Peil
de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt, en in de andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;

1.37 Perceelgrens
de scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan eenzelfde eigenaar behoren dan wel niet door eenzelfde gebruiker worden benut;

1.38 Uitwendig karakter van een gebouw in bestaande toestand
De ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan bestaande totaliteit van:
- Bouwmassa, naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
- Dakvorm, nokrichting en dakhelling;
- De gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
- Onder dat uitwendige karakter kunnen mede worden verstaan:
- Dakoverstekken, goot- en daklijsten;
- Stoepen, plinten, pilasters en gevellijsten.

1.39 Voorgevel van een hoofdgebouw
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.40 Voorgevellijn
de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.41 Voorste perceelsgrens
de kadastrale grens aan de wegzijde bij een bouwperceel die de zijkanten van een bouwperceel verbindt. Indien meerdere zijden van het bouwperceel naar de weg gekeerd zijn, wijst het bevoegd gezag een voorste perceelsgrens aan;

1.42 Wonen
het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid;

1.43 Woning/wooneenheid
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht;

1.44 Zijdelingse perceelsgrens
de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt;

1.45 Zorgwonen
zelfstandige vormen van wonen, waar zorg op afroep of 24 uur per dag zorg beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, een woonzorgcentrum of een dienstcentrum.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstanden
van gebouwen onderling alsmede afstanden van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

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

2.3 Dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 De breedte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

2.5 De diepte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel;

2.6 De goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien zich op een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot of het boeibord van de dakkapel(len) als hoogte aangemerkt;

2.7 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;

2.8 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;

2.9 Het bebouwde oppervlak

optellen van de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar, tenzij in deze regels anders is bepaald;

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemming

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1A': uitsluitend voor horeca tot en met categorie 1A van de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij deze regels;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': het wonen ten dienste van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
c. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, terrassen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. aan – en uitbouwen en bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
b. het bewoonbaar vloeroppervlak van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 200 m²;
c. hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de verbeelding aangegeven voorgevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de verbeelding is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
e. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat;
f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter meer dan de goothoogte, tenzij anders op de verbeelding is weergegeven;
g. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

3.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
b. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
c. de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter;
d. de afstand tussen het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen bedraagt minimaal 1 meter;
e. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

- antennes: 5 meter;
- openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
- vlaggenmasten: 10 meter;
- terrasschermen: 2 meter;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

b. in afwijking van het bepaalde onder lid 3.2.3, sub a bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.2.2, sub f voor een grotere oppervlakte aan erfbebouwing, met dien verstande dat:
    1. een grotere oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
    2. per bouwperceel maximaal 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
    3. per bouwperceel het maximum bebouwd oppervlak maximaal 75 m² bedraagt;
b. lid 3.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

3.3.2

De in lid 3.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in een bedrijfswoning en/of bij de bedrijfswoning behorende aan-, uit- en bijgebouwen.

3.4.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

a. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn, met dien verstande dat dergelijke opslag tot een hoogte van maximaal 2 meter is toegestaan voor zover en indien de minimale afstand van de opslaglocatie tot de rand van de openbare weg minimaal 10 meter bedraagt;
b. maximaal 1 bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. het gebruik van de bedrijfswoning en/of bij de bedrijfswoning behorende aan-, uit- en bijgebouwen voor beroepen aan huis, met dien verstande dat:
    1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m² bedraagt;
    2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
    3. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
    4. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
    5. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
    6. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
    7. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur.
d. het gebruiken van een deel van een bedrijfswoning en/of bij de bedrijfswoning behorende aan-, uitbouwen ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifiek werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals in lid 3.1 genoemd.

3.5.2 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1, sub a voor de uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende aan- en uitbouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25% met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:

a. het bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
f. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur;
g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige activiteit.

3.5.3 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 voor het inrichten en/of gebruiken van een woning en/of aan- en uitbouw als bed & breakfast, met dien verstande dat:

a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een bedrijfswoning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
b. de aanvrager bewoner is van het perceel;
c. het hoofdgebouw op het perceel permanent wordt bewoond;
d. de bed & breakfast uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
e. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende hoofdgebouw (veiligheid, milieuhinder);
g. indien mogelijk op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt geboden en indien op eigen terrein geen ruimte is voor parkeergelegenheid, dan dient in de nabijheid van de eigen woning ruim voldoende openbare parkeergelegenheid te zijn, zodanig dat de activiteiten geen parkeeroverlast kunnen veroorzaken.

3.5.4 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2, sub d voor het inrichten en/of gebruiken van een (gedeelte van een) bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
b. er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
c. per bouwperceel maximaal 1 woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg is toegestaan;
d. maximaal 75 m² van de bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
e. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;

f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 Plaatsbepaling en vormgeving bouwwerken

5.1.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de regels vervat in Hoofdstuk 2, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de plaatsing van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.1.2 Procedureregel

De in lid 5.1.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gronden in verband met calamiteiten.

5.2 Bestaande afstanden en andere maten

5.2.1 Bestaande afstanden

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

5.2.2 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 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

5.2.3 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in lid 5.2.1 en 5.2.2 slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats of binnen het geldende bouwvlak plaatsvindt.

5.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
b. het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
c. het doen of laten gebruiken van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

6.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1, sub b indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene afwijkingen

7.1.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens door:
    1. erkers, balkons en bordessen en ingangspartijen tot maximaal 1,5 meter, mits de overschrijding van erkers, balkons en bordessen niet meer bedraagt dan 50% van de diepte van de gronden met de aanduiding ‘erf’;
c. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15%;
d. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
e. de toegestane hoogtematen voor woningen tot een bouwhoogte van maximaal 6 hoger dan de toegestane goothoogte, tenzij de verhoging leidt tot aantasting van de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit van het pand en van de omgeving.

7.1.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt uitsluitend verleend indien:

a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
c. dit niet leidt tot afwijking van de op de verbeelding aangegeven bestemming.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een bouwwerken, geen gebouwen zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 3 meter en vergroting van het bestemmingsvlak met maximaal 10% toelaatbaar.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk (anders dan rechtstreeks toegestaan) of van gronden - al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het vastgestelde 'beleid parkeernormen' bepaald wat de parkeerbehoefte is en of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien op eigen terrein voorzien kan worden in de benodigde parkeergelegenheid.
d. In het geval van verbouw, vervangende nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand waarbij de parkeerbehoefte maximaal met 2,0 parkeergelegenheden toeneemt is het niet nodig dat in deze extra parkeergelegenheid wordt voorzien.

9.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeergelegenheid

a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is maar parkeren kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de openbare ruimte. Inzichtelijk moet zijn gemaakt wat de parkeerdruk in die openbare ruimte is en acceptabele loopafstanden moeten in acht zijn genomen. Getoetst wordt aan het beleid parkeernormen.
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is en parkeren ook niet kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de openbare ruimte, maar de aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen acceptabele loopafstanden wel is gewaarborgd. Getoetst wordt aan het beleid parkeernormen.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen acceptabele loopafstand onvoldoende

parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Gemotiveerd dient te worden dat minder parkeerplaatsen nodig zijn omdat gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Dit moet in vergunningsvoorwaarden worden gewaarborgd.

d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar de ontwikkeling van groot openbaar belang is. Gemotiveerd dient te worden dat er aantoonbare bijzondere omstandigheden zijn die een afwijking van de parkeernorm rechtvaardigen.
e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar het parkeren op gebiedsniveau wel kan worden verbeterd. In een dergelijk geval dient een financiële bijdrage te worden geleverd voor aanleg en verbetering van parkeervoorzieningen elders.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning tot bouwen artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo, 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 tot bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
b. het bevoegd gezag kan éénmalig via een omgevingsvergunning afwijken van lid 9.1, sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1, sub a met maximaal 10%;
c. lid 9.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9.2, sub a, 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 lid 9.2, sub a, na de 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. lid 9.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

10.3 Afwijking

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen, kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht via omgevingsvergunning afwijken.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Dorpsstraat 7, Nieuwvliet.



Bestemmingsplan: Dorpsstraat 7, Nieuwvliet		Schaal: 1:500	Datum: 18-07-2022
		Formaat: A4	Versie: 2.0
Gemeente: Sluis			
IMRO code: NL.IMRO.1714.bpDorpsstrt7-ON01	Planstatus: Ontwerp	ADROMI GROEP	