gemeenteSLUIS

25.0003951

Inkomende documenten Gemeente Sluis

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan de leden van de gemeenteraad
Groote Markt 1
4524 CD Sluis

Gemeente Sluis
Ingekomen
18 NOV. 2025
NR.

ons kenmerk : 25.000 3865
uw brief d.d. : N.v.t.
uw kenmerk : N.v.t.
behandeld door : Cluster Planologie
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Beleidsregels Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit - 1ste herziening
bijlage(n) : Eén

Oostburg, 18 NOV 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet inwerking getreden. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wil de gemeente Sluis medewerking blijven verlenen aan gevallen van geringe planologische betekenis en bouwtechnisch veelal van niet ingrijpende aard.

Het is wenselijk om beleidsregels op te stellen, zodat de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid op een eenduidige, transparante en efficiënte manier kan plaatsvinden. De beleidsregels worden aangepast omdat de Omgevingswet in werking treedt en het wenselijk is om de beleidsregels te kunnen blijven toepassen.

Aan relatief kleine afwijkingen van het omgevingsplan van rechtswege kan het college van Burgemeester en Wethouders medewerking verlenen aan de hand van de hierin opgenomen beleidsregels.

De voorliggende beleidsregels kunnen door het college van Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld. Dit bestuursorgaan is het bevoegd gezag om omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten te verlenen.

Waarom worden de regels herzien?
Sinds de vaststelling van de beleidsregels 'Binnenplanse Omgevingsplanactiviteiten gemeente Sluis' (hierna: de beleidsregels) hebben een aantal beleidsmatige ontwikkelingen plaatsgevonden die nog verwerkt dienen te worden in de beleidsregels. Daarnaast was er aanleiding om bepaalde beleidsregels tekstueel te herzien.

1ste herziening beleidsregels 'Buitenplanse Omgevingsplanactiviteiten'.
De beleidsregels worden op de volgende onderdelen gewijzigd:

1) Benaming beleidsregels;
2) Toevoeging van beleidsregels omtrent het realiseren van windmolens tot maximaal 21 meter;
3) Toevoeging van beleidsregels omtrent het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 en/of 40 meter tot de gebruiksactiviteit Verkeer;
4) Toevoeging van beleidsregels omtrent de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de perceelsgrens;
5) Toevoeging van beleidsregels omtrent schuilgelegenheid voor dieren;
6) Schrappen van beleidsregels omtrent het recreatief verhuren van een woonruimte anders dan Bed & Breakfast;

7) Toevoeging van beleidsregels omtrent het wijzigen van het gebruik van rijks- en gemeentelijke monumenten.

Hieronder wordt voor de belangrijkste aanpassingen nader toegelicht:

Ad 1) Benaming beleidsregels
Per abuis zijn bij de vaststelling van de beleidsregels deze de 'Binnenplanse Omgevingsplanactiviteiten' genoemd terwijl op basis van de beleidsregels enkel omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten vergund kunnen worden. Juridisch-planologisch heeft de benaming van de beleidsregels geen enkele impact maar om verwarring en onduidelijkheid tegen te gaan wordt de naam van de beleidsregels gewijzigd naar 'Beleidsregels Buitenplanse Omgevingsplanactiviteiten'.

Ad 2) Windmolens tot en met 21 meter
Op basis van het omgevingsplan van rechtswege is het toegestaan om op de meeste bouwvlakken in het buitengebied een windmolen tot en met 15 meter te realiseren.
De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand.

In 2024 heeft de Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland besloten dat zij windmolens tot en met 21 meter acceptabel vinden in het landschap. Zodoende is bij het op- en vaststellen van het Integraal Beleidsplan Duurzaamheid – in aansluiting op de provinciale verordening – opgenomen dat het realiseren van een windmolen tot en met 21 meter passend is.
Het omgevingsplan van het buitengebied wordt niet op korte termijn herzien, daarom wordt er om in de tussentijd de mogelijkheid voor het realiseren van windmolens tot en met 21 meter opgenomen in de eerste herziening van deze beleidsregels.

Ad 3) Afstand bouwwerken en gebouwen tot verkeer
In het omgevingsplan van rechtswege is vastgelegd dat er afgeweken kan worden voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 en/of 40 meter tot de bestemming (nieuwe naam: gebruiksactiviteit) Verkeer, met in achtneming van enkele voorwaarden.
Die voorwaarden zien erop toe dat de gebruiksmogelijkheden van de wegen en naastgelegen gebouwen en de verkeersveiligheid niet negatief wordt aangetast.
Deze regel is echter nog niet opgenomen in alle deelgebieden. Daarom wordt de afwijkingsmogelijkheid opgenomen in deze beleidsregels om overal in onze gemeente de mogelijkheid toe te kunnen passen om af te kunnen wijken van de minimale afstand – zoals gesteld in het omgevingsplan – tot de bestemming Verkeer.

Ad 4) Afstand bouwwerken en gebouwen tot de perceelsgrens
In het omgevingsplan van rechtswege, is vastgelegd dat er afgeweken kan worden voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
Deze regel is echter nog niet opgenomen in alle deelgebieden. Daarom wordt de afwijkingsmogelijkheid opgenomen in deze beleidsregels om overal in onze gemeente de mogelijkheid toe te kunnen passen om af te kunnen wijken van de minimale afstand – zoals gesteld in het omgevingsplan – tot de perceelsgrens.

Ad 5) Schuilgelegenheid voor dieren
Er is een merkbare toename in de vraag naar het realiseren van overkappingen om schuilgelegenheid voor dieren te creëren. De vraag komt voornamelijk van burgers die schuilgelegenheid voor hun paarden, geiten en vergelijkbare dieren willen realiseren.
Op basis van het omgevingsplan kan dit niet. Echter wordt het realiseren van zulke overkappingen niet als ongewenst gezien.

Daarom wordt in de beleidsregels opgenomen dat er per weiland, wei of weide één overkapping ten behoeve van schuilgelegenheid voor dieren gerealiseerd kan worden mits het dakoppervlak ten hoogste 15 m² bedraagt en de overkapping niet hoger dan 3 meter is.
De overkapping kan niet gerealiseerd worden ter plaatse de bestemming (nu: gebruiksactiviteit) 'Natuur'.

Ad 6) Schrappen van beleidsregels omtrent het recreatief verhuren van een woonruimte anders dan Bed & Breakfast.
De beleidsregel omtrent het recreatief verhuren van een woonruimte anders dan Bed & Breakfast wordt geschrapt.
Deze beleidsregel staat haaks op de intentie van het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening 2024. De intentie van deze beleidsdocumenten is het terugbrengen van het aantal recreatiewoningen en tweede woningen. Indien deze beleidsregel behouden wordt, wordt de mogelijkheid gecreëerd om een reguliere woning als recreatiewoning te gebruiken.

Ad 7) Het gebruik van rijks- en gemeentelijke monumenten.
In onze gemeente zijn meerdere rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig die leegstaan, in slechte staat zijn of anderszins niet gebruikt worden. Het heeft echter de voorkeur om monumenten in goede staat te (be)houden en deze open te kunnen stellen voor ondernemers, toeristen en andere gebruikers.
Daarnaast wordt er ambtelijk gewerkt om monumenten een (nieuwe) invulling te geven. Hier wordt aan gewerkt door bijvoorbeeld de inmiddels vastgestelde Kerkenvisie.
Een manier om monumenten op te vullen is door het wijzigen van gebruik van rijks- en gemeentelijke monumenten toegankelijker te maken. Vanwege de verschillende soorten gebouwen (in grootte, omvang, opbouw en vorm), de locaties waar ze staan en de regels betreffende verbouw, is het niet mogelijk om generiek beleidsregels op te stellen.
Vanwege bovenstaande wordt het wijzigen van gebruik van rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen in de beleidsregels maar per casus dient maatwerk toegepast te worden.

Wijzigen van het gebruik waaraan geen afwijking wordt verleend op basis van deze beleidsregels

a) Wijzigen van het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeeshops) zijn niet toegestaan;
b) Verzoeken die toezien op het toevoegen en/of realiseren van woningen, waaronder bedrijfswoningen, worden beoordeeld op basis van het geldende woonbeleid;
c) Verzoeken die toezien op het toevoegen en/of realiseren van verblijfsrecreatieve zelfstandige en onzelfstandige woningen en woonruimtes anders dan een Bed & Breakfast worden beoordeeld op basis van het geldende woon- en verblijfsrecreatiebeleid.

Geconsolideerde versie
Als bijlage bij deze brief is de geconsolideerde versie bijgevoegd waarin de wijzigingen voortvloeiend uit de herziening van de beleidsregels 'Binnenplanse Omgevingsplanactiviteiten' zijn verwerkt.

Communicatie
De bekendmaking van de eerste herziening van de beleidsregels wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en het ZVA. De dag na publicatie treedt de aangepaste beleidsregel in werking.

Heeft u vragen?
Neem dan contact op met de afdeling Externe Dienstverlening, cluster Planologie via 0117-457000 of planologie@gemeentesluis.nl.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue

Beleidsregels Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten

(1ste herziening)

Gemeente Sluis

Vastgesteld door college van burgemeester en wethouders in de vergadering van 28 oktober 2025

Inwerkingtreding per 10 november 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
   1.1 Aanleiding 3
   1.2 Leeswijzer 4
2. Wettelijk kader 5
   2.1 Zorgvuldigheidsbeginsel 5
   2.2 Bevoegdheid 5
   2.3 Reguliere voorbereidingsprocedure 6
   2.4 Belangenafweging 6
3. Beleidsregels 7
   3.1 Algemene regels 7
   3.2 Algemeen beoordelingskader 7
   3.3 Beleidsregels 9

      Artikel 3.3 lid 1 Duurzaamheid 10
      Artikel 3.3 lid 2 Bouwwerken 12
      Artikel 3.3 lid 3 Bedrijvigheid 18
      Artikel 3.3 lid 4 Herinrichting openbaar gebied 19
      Artikel 3.3 lid 5 Antenne installatie 20
      Artikel 3.3 lid 6 Huisvesting 21
      Artikel 3.3 lid 7 Bed and Breakfast in een woning 23
      Artikel 3.3 lid 8 Horeca 24
      Artikel 3.3 lid 9 Wijzigen gebruik van rijks- en gemeentelijke monumenten 25
      Artikel 3.3 lid 10 Tijdelijke afwijkingen 26

4. Algemene bepalingen en overgangsrecht 28
5. Citeerregel 29
6. Inwerkingtreding 30

Bijlage A: Begrippen
Bijlage B: Wijze van meten
Bijlage C: Voorbeeld opzet Goede Onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving
Bijlage D: Nadeelcompensatie overeenkomst

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet inwerking getreden. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wil de gemeente Sluis medewerking blijven verlenen aan gevallen van geringe planologische betekenis en bouwtechnisch veelal van niet ingrijpende aard.

Het is wenselijk om beleidsregels op te stellen, zodat de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid op een eenduidige, transparante en efficiënte manier kan plaatsvinden. De beleidsregels worden aangepast omdat de Omgevingswet in werking treedt en het wenselijk is om de beleidsregels te kunnen blijven toepassen.

Aan relatief kleine afwijkingen van het omgevingsplan van rechtswege kan het college van Burgemeester en Wethouders medewerking verlenen aan de hand van de hierin opgenomen beleidsregels.

De voorliggende beleidsregels kunnen door het college van Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld. Dit bestuursorgaan is het bevoegd gezag om omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten te verlenen.

1.2. Eerste herziening beleidsregels 'Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Gemeente Sluis'

In haar vergadering van 12 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders de beleidsregels 'Binnenplanse omgevingsplanactiviteiten gemeente Sluis' vastgesteld. De beleidsregels bieden een ruimtelijk afwegingskader voor het toestaan van verschillende omgevingsplanactiviteiten. Dit ruimtelijk kader is opgezet als een concreet toetsingskader voor initiatieven die niet passend zijn binnen het vigerende Omgevingsplan maar waar we als gemeente wel medewerking aan willen verlenen. In deze herziening van de beleidsregels wordt dit concreet toetsingskader gewijzigd naar relevantie en actualiteit.

De huidige beleidsregels worden sinds 1 januari 2024 toegepast en tijdens de toepassing is gebleken dat een aantal onderdelen aangepast dienen te worden. Dit betreffen enkele aanpassingen van de beleidsregels. De eerste herziening ziet toe op de volgende aanpassingen.

Hieronder wordt kort omschreven welke aanpassingen doorgevoerd zijn met de herziening van de beleidsregels 'Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten'.

1) Toevoeging van beleidsregels omtrent het realiseren van windmolens tot maximaal 21 meter;
2) Toevoeging van beleidsregels omtrent het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 en/of 40 meter tot de gebruiksactiviteit Verkeer;
3) Toevoeging van beleidsregels omtrent de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de perceelsgrens;
4) Toevoeging van beleidsregels omtrent schuilgelegenheid voor dieren;
5) Schrappen van beleidsregels omtrent het recreatief verhuren van een woonruimte anders dan Bed & Breakfast;
6) Toevoeging van beleidsregels omtrent het wijzigen van het gebruik van rijks- en gemeentelijke monumenten

1.2. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op het wettelijk kader zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet.

Eerst wordt ingegaan op het kader van gevallen bedoeld in artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet. Daarbij wordt behalve een korte toelichting op de beleidsregels, het beleid om af te wijken van het omgevingsplan van rechtswege, ook ingegaan op de zorgvuldigheid, de bevoegdheid, de belangenafweging en de procedure die gevolgd moet worden bij een omgevingsvergunning. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de beleidsregels behandeld.

Deze beleidsnota gaat vergezeld van bijlagen.

In bijlage A staan de benodigde begrippen benoemd.

In bijlage B wordt de wijze van meten beschreven.

In bijlage C wordt een voorbeeld opzet Goede Onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving weergegeven.

Bijlage D bevat de opzet van een nadeelcompensatie overeenkomst.

2. Wettelijk kader

Deze beleidsregels zijn enkel van toepassing op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijnde een activiteit die niet voldoet aan de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen;

2. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl).

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit zoals omschreven hierboven, komen de onderstaande beleidsregels in aanmerking mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden:

Beleidsregel 1 Duurzaamheid

Beleidsregel 2 Bouwwerken

Beleidsregel 3 Bedrijvigheid

Beleidsregel 4 Herinrichting openbaar gebied

Beleidsregel 5 Antenne installatie

Beleidsregel 6 Huisvesting

Beleidsregel 7 Bed and Breakfast in een woning

Beleidsregel 8 Horeca

Beleidsregel 9 Wijzigen gebruik van rijks- en gemeentelijke monumenten

Beleidsregel 10 Tijdelijke afwijkingen

2.1. Zorgvuldigheidsbeginsel

Beslissingen op aanvragen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor gevallen uitgewerkt in de voorliggende beleidsregels, moeten op zorgvuldige wijze tot stand komen. Dit zorgvuldigheidsbeginsel volgt uit artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (verder: Awb). Hierbij hoort tevens een gedegen belangenafweging en een goede motivering van het besluit.

2.2. Bevoegdheid

Dit beleid is zelfbindend voor het bestuursorgaan en heeft geen bijzondere rechtsgevolgen.

De mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor gevallen uitgewerkt in de voorliggende beleidsregels te verlenen is geen 'verplichting', maar een 'bevoegdheid' met een afweging per individueel geval. Beleidsregels zijn hierbij een hulpmiddel. In het beginsel handelt het college van Burgemeester en Wethouders conform dit beleid, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn, in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

2.3. Reguliere voorbereidingsprocedure

De Omgevingswet onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide. Regel bij het te bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij op verzoek van de aanvrager de uitgebreide voorbereidingsprocedure kan worden toegepast.

De voorliggende beleidsregels vallen onder de reguliere voorbereidingsprocedure. Dat wil zeggen een termijn van 8 weken met de mogelijkheid deze eenmaal met 6 weken te verlengen. Binnen deze termijnen moet besluitvorming plaatsvinden.

2.4. Belangenafweging

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat afwijken van het vigerende omgevingsplan een bevoegdheid is en geen verplichting. Het bevoegd gezag beschikt over een ruime mate van beleidsvrijheid bij een beslissing om al dan niet van deze bevoegdheid gebruik te maken.

Aan het verlenen van medewerking voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor gevallen uitwerkt in de voorliggende beleidsregels, dient een afweging van alle rechtstreeks bij het besluit betrokken relevante (ruimtelijke) belangen vooraf te gaan.

Hierbij wordt altijd getoetst aan alle voorwaarden opgenomen in de algemene regels (artikel 3.2. in dit document) en de specifieke regels (artikel 3.3. in dit document). Deze beleidsregels geven de kaders aan waarbinnen het uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, in de regel wenselijk wordt geacht medewerking te verlenen. Aanvrager moet dit schriftelijk aantonen, de gemeente toetst of aan alle voorwaarden wordt voldaan.

In individuele gevallen kan het toepassen van de beleidsregels evenwel een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken betekenen waardoor planologische medewerking op grond van deze beleidsregels niet mogelijk is.

3. Beleidsregels

Voor aanvragen voor activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan van rechtswege hanteren Burgemeester en wethouders de in dit artikel 3 genoemde regels bij het verlenen van een omgevingsvergunning conform en verwijzend naar artikel 5.1 lid 1 sub a onder de Omgevingswet en artikel 8.0a lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving juncto voor gevallen uitwerkt in de voorliggende beleidsregels.

3.1. Algemene regels

1. Wanneer een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit toeziet op één van de activiteiten genoemd onder artikel 3.3 specifiek beoordelingskader dient uitsluitend gemotiveerd te worden hoe voldaan wordt aan het kader volgend uit artikel 3.2 en 3.3 van deze beleidsregel.

2. Indien deze beleidsregels niet voorzien in een specifiek beoordelingskader wordt per aanvraag beoordeeld of de aangevraagde activiteit passend is binnen het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.2. Algemeen beoordelingskader

De volgende voorwaarden gelden voor alle gevallen (zie ook bijlage D: Voorbeeld opzet Goede Onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving):

1. Bestaand ruimtelijk beleid

De aanvraag is uitvoerbaar volgens de geldende of in ontwerp neergelegde wet- en regelgeving van rijk, provincie, waterschap en gemeente:

2. Anticiperen nieuw omgevingsplan

Bij ieder verzoek dat in strijd is met het omgevingsplan en valt onder de gevallen uitwerkt in de voorliggende beleidsregels, wordt onderzocht of een wijziging wordt voorbereid en in welk stadium dit plan zich bevindt. In de afweging wordt meegenomen of het verzoek zal passen binnen de wijziging van het omgevingsplan en geanticipeerd kan worden op de nieuwe situatie. Op het moment dat de wijziging van het omgevingsplan ter inzage is gelegd, kan in de motivering van de vergunning daarnaar worden verwezen.

3. Waarborging ruimtelijke kwaliteit

In alle gevallen zal er bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid sprake moeten zijn van evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een verantwoord stedenbouwkundige nieuwe situatie. Hiervan is onder andere sprake indien:

- medewerking aan het verzoek niet tot gevolg heeft dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast;

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

- de vormgeving/uitvoering voldoet aan de criteria opgenomen in de welstandsnota (bij twijfel kan het plan voorgelegd worden aan de gemeentelijke adviescommissie, dan is het advies van deze commissie de afweging). Hiertoe kan iedere aanvraag om omgevingsvergunning met ruimtelijke consequenties ter goedkeuring van de gemeentelijk adviescommissie worden voorgelegd en;

- er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen en;

- er geen sprake is van onevenredige toename van de verkeersbelasting en parkeerdruk ten opzichte van het bestaande gebruik en;

- er moet verzekerd worden dat er voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden en/of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van het geldende parkeernormenbeleid van gemeente Sluis;

- de verschillende functies in de omgeving geen significante hinder van elkaar zullen ondervinden en/of bestaande toegestane functies belemmerd zullen worden in hun doelmatig gebruik.

4. Afweging individueel en algemeen belang

Bij ieder verzoek om af te wijken van het omgevingsplan van rechtswege wordt onderzocht hoe het individuele belang van de aanvrager zich verhoudt tot het door de gemeente te bewaken algemene belang. Hierbij spelen aspecten als openbare orde, veiligheid (waaronder brandveiligheid, sociale veiligheid, verkeersveiligheid), leefbaarheid, landschapsschoon en natuur een rol.

5. Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid

Bij de beoordeling van ieder verzoek om af te wijken van het omgevingsplan van rechtswege wordt rekening gehouden met de beginselen van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Juist omdat het bij dergelijke verzoeken gaat om een individuele concrete situatie in tegenstelling tot de integrale ruimtelijke benadering bij een wijziging van een omgevingsplan van rechtswege wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de consequenties van het verzoek voor de omgeving en omwonenden. De effecten voor de aangrenzende percelen dienen voor zover mogelijk in beeld te worden gebracht.

6. Economische uitvoerbaarheid- nadeelcompensatie

Artikel 4:126 Awb regelt het recht op nadeelcompensatie. Het bepaalt in het eerste lid: Indien een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, kent het bestuursorgaan de benadeelde desgevraagd een vergoeding toe.

Het gaat hierbij niet alleen om schade veroorzaakt door besluiten, regels en maatregelen zelf waaronder ook beleidsregels en algemeen verbindende voorschriften vallen, maar ook om schade veroorzaakt door feitelijke handelingen van de gemeente Sluis. Het feitelijk handelen moet toe te rekenen zijn aan het besluit of de maatregel die eraan voorafgaat.

Nadeelcompensatie zoals bedoeld in artikel 15.1 onder de Omgevingswet, is indirecte schade (schade door activiteiten in de omgeving) in de vorm van waardedaling van een onroerende zaak die veroorzaakt wordt door het vaststellen, verlenen, stellen, treffen of, voor zover van toepassing, wijzigen of intrekken van een omgevingsvergunning.

De omvang van schade wordt bepaald door de nieuwe feitelijke situatie met de oude feitelijke situatie te vergelijken. Of er daadwerkelijk schade is en hoe hoog deze uiteindelijk blijkt te zijn, is op voorhand niet voorzienbaar. De gemeente Sluis hanteert het principe dat de veroorzaker van die eventuele schade deze dient te vergoeden. Het is tenslotte niet redelijk om die schade op de maatschappij af te wentelen.

Daarom sluit de gemeente bij de aanvraag omgevingsvergunning een nadeelcompensatie-overeenkomst met de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling (zie bijlage E). Dit om de

eventuele schade op deze initiatiefnemer te verhalen. De overeenkomst dient bij de aanvraag omgevingsvergunning afgesloten te worden (dus voor vergunningverlening). Met deze overeenkomst is dan de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij op voorhand vaststaat dat er geen sprake kan zijn van nadeelcompensatie. In die gevallen kan het college afzien van het sluiten van een nadeelcompensatie overeenkomst.

7. Overige belemmeringen

Er wordt geen medewerking verleend aan een verzoek om mee te werken aan een afwijking van het omgevingsplan indien:

a. een privaatrechtelijke belemmering als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek aan het verlenen van een omgevingsvergunning in de weg staat, waarbij de belemmering een evident karakter heeft;
b. de activiteit waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, plaatsvindt in, aan, op of bij een bouwwerk dat in strijd met artikel 5.1 van de Omgevingswet is gebouwd of wordt gebruikt.

3.3. Beleidsregels

Aanvullend op de algemene regels geldt dat in principe alleen aan een vergunningsaanvraag wordt meegewerkt als ook wordt voldaan aan de van toepassing zijnde specifieke regels.

Voor gevallen uitwerkt in de voorliggende beleidsregels (artikel 3.3. lid 1 tot en met 10) worden in de volgende paragrafen de specifieke regels opgenomen. Deze tekst geeft de uiterste grenzen aan waarbinnen afgeweken kan worden. Vervolgens worden de te hanteren specifieke regels benoemd. Dit is de invulling die de Gemeente Sluis geeft aan de mogelijkheden die de wet biedt.

Voor een omschrijving van de in deze beleidsregels gehanteerde begrippen wordt verwezen naar bijlage A van deze beleidsregels.

Voor zover in bijlage A van deze beleidsregels niet of onvoldoende is voorzien in een omschrijving van een bepaald begrip dient er gebruik gemaakt te worden van de begripsbepalingen van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet. Voor zover in het omgevingsplan niet of onvoldoende is voorzien in een omschrijving van een bepaald begrip, wordt aansluiting gezocht bij de begripsbepalingen die zijn opgenomen in de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Omgevingsbesluit.

Artikel 3.3 lid 1 Duurzaamheid

A. <u>Installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling</u>

Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Electriciteitswet 1998 komt in aanmerking voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Een afwijking is mogelijk indien voldaan wordt aan onderstaande criteria:

a) ter plaatse van de uitbreiding wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de 'Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis' zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege;
b) medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing. Daarnaast worden de afspraken over de aanleg, het Beheer en het onderhoud van de landschappelijk inpassing in de vergunningvoorwaarden opgenomen;
c) wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
d) indien de afstand tot gronden met de functie Natuur minder dan 100 meter bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
e) er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

B. <u>Een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren</u>

Een installatie bij een agrarische bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens bijlage Aa behorende bij artikel 4 van de Uitvoeringsregeling Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen komt in aanmerking voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Een afwijking is mogelijk indien voldaan wordt aan onderstaande criteria:

a) ter plaatse van de uitbreiding wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de 'Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis' zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege;

b) medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing. Daarnaast worden de afspraken over de aanleg, het Beheer en het onderhoud van de landschappelijk inpassing in de vergunningvoorwaarden opgenomen;
c) wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
d) indien de afstand tot gronden met de functie Natuur minder dan 100 meter bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
e) er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

C. Windturbine tot maximaal 21 meter

Windturbines zijn in het omgevingsplan Sluis bij meerdere gebruiksactiviteiten, voor zover gelegen in het buitengebied, onder voorwaarden toegestaan.

Binnen deze gebruiksactiviteiten mag per bouwvlak één windturbine van maximaal 15 meter gerealiseerd worden. De bouwhoogte van deze windturbines wordt gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand.

Door middel van het geldende beleid omtrent duurzaamheid wordt mogelijk gemaakt dat windturbines tot maximaal 21 meter hoogte gerealiseerd kunnen worden, gemeten op dezelfde manier als omgevingsplanmatig is vastgelegd.

Een afwijking is mogelijk indien voldaan wordt aan onderstaande criteria:

a) Het realiseren van een windturbine tot maximaal 21 meter is enkel toegestaan daar waar het Omgevingsplan windturbines mogelijk maakt tot maximaal 15 meter.
b) De bouwhoogte van de windturbine mag maximaal 21 meter bedragen. Dit wordt gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand.
c) De windturbine mag enkel in het bouwvlak worden geplaatst;
d) Er is één windturbine per bouwvlak toegestaan.

Artikel 3.3 lid 2 Bouwwerken
Voor bouwwerken gelden de volgende regels:

A. Bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom in het voorerfgebied

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding ervan, mits voor zover gelegen buiten de bebouwde kom en er wordt voldaan aan de volgende eisen:

a) niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf;
b) de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is niet meer dan de maximale toelaatbare oppervlakte van bijbehorende bouwwerken zoals bepaald in het omgevingsplan op de planlocatie.

Voor onderstaande specifieke gevallen van bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom in het voorerfgebied gelden de volgende regels:

- Erkers aan een woning op het voorerfgebied, mits het profiel van de straat, respectievelijk het straatbeeld, dit toelaat en voorts wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  a) de voorgevellijn met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden en;
  b) de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt met een maximum van 3,5 meter en;
  c) de hoogte bedraagt maximaal 3 meter.

- Luifels mits wordt voldaan aan de voorwaarden:
  a) de voorgevellijn met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden en;
  b) de breedte maximaal anderhalf maal de breedte van de bestaande belijning van het deurkozijn bedraagt.

- Carport mits wordt voldaan aan de voorwaarden:
  a) de hoogte maximaal 3,30 meter bedraagt en;
  b) de breedte maximaal de breedte van de garage of een daarmee gelijk te stellen bestaand (gedeelte) bouwwerk bedraagt en;
  c) de voorgevellijn met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden.

B. Bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom in het voorerfgebied

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding ervan, mits voor zover gelegen binnen de bebouwde kom en er wordt voldaan aan de volgende eisen:

- Erkers aan een woning op het voorerfgebied, mits het profiel van de straat, respectievelijk het straatbeeld, dit toelaat en voorts wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  a) de voorgevellijn met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden en;
  b) de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt met een maximum van 3,5 meter en;
  c) de hoogte maximaal 3 meter bedraagt.

- Luifels mits wordt voldaan aan de voorwaarden:
  a) de voorgevellijn met niet meer dan 1,50 meter overschrijden en;
  b) de breedte maximaal anderhalf maal de breedte van de bestaande belijning van het deurkozijn bedraagt.

- Carport mits wordt voldaan aan de voorwaarden:
  a) de hoogte maximaal 3,30 meter bedraagt en;
  b) de breedte maximaal de breedte van de garage of een daarmee gelijk te stellen bestaand (gedeelte) bouwwerk bedraagt en;
  c) de voorgevellijn met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden.

C. Bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom in het achtererfgebied

a) bij vrijstaande woningen bedraagt de afstand van alle gebouwen op het perceel tot de zijdelingse perceelsgrens aan ten minste één zijde minimaal 3 meter en;
b) de afstand tussen een vrijstaand gebouw en het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 meter en;
c) de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken gelegen op het achtererfgebied is afhankelijk van de totale perceelsgrootte, met dien verstande dat maximaal 40% mag worden bebouwd en:
   - bij aaneengesloten percelen kleiner of gelijk dan 1.000 m^2, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 60 m^2 bedraagt;
   - bij aaneengesloten percelen met een omvang van meer dan 1.000 m^2 en kleiner of gelijk dan 2.500 m^2, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 90 m^2 bedraagt:
   - bij aaneengesloten percelen met een omvang van meer dan 2.500 m^2, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 120 m^2 bedraagt;
d) de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter en de totale hoogte maximaal 5 meter;
e) het achtererfgebied (inclusief het zijerfgebied) niet meer dan 50% wordt volgebouwd.

Bovenstaande specifieke beleidsregels gelden (in principe) voor gronden die voor bebouwing in aanmerking komen.

D. Bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom in het achtererfgebied

a) bij vrijstaande woningen bedraagt de afstand van alle gebouwen op het perceel tot de zijdelingse perceelsgrens aan ten minste één zijde minimaal 3 meter en;
b) de afstand tussen een vrijstaand gebouw en het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 meter en;
c) de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken gelegen op het achtererfgebied is afhankelijk van de totale perceelsgrootte, met dien verstande dat:
   - bij aaneengesloten percelen met een omvang meer dan 3.500 m^2, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 200 m^2 bedraagt;
   - bij aaneengesloten percelen met een omvang van meer dan 1 hectare, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 250 m^2 bedraagt:
   - bij aaneengesloten percelen met een omvang van meer dan 1 hectare, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 350 m^2

bedraagt onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend voor de realisatie van dierenverblijven op bouwpercelen;

d) de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter en de totale hoogte maximaal 5 meter;
e) het achtererfgebied (inclusief het zijerfgebied) niet meer dan 50% wordt volgebouwd.

Bovenstaande specifieke beleidsregels gelden (in principe) voor gronden die voor bebouwing in aanmerking komen.

E. <u>Een uitbreiding van het hoofdgebouw binnen en buiten de bebouwde kom</u>

Uitbreiding van het hoofdgebouw MITS:

a) de inhoud van een woning ten hoogste 1000 m^3 bedraagt, mits de woning stedenbouwkundig goed past in de omgeving;
b) de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
c) bij vrijstaande woningen de afstand van alle gebouwen op het perceel tot de zijdelingse perceelsgrens aan ten minste één zijde minimaal 3 meter bedraagt;
d) de goothoogte en bouwhoogte voldoen aan de bouwregels voor een hoofdgebouw volgend uit het omgevingsplan voor het desbetreffende perceel;
e) de oppervlakte van de uitbreiding niet meer dan 150 m^2 bedraagt.

Bovenstaande specifieke beleidsregels gelden (in principe) voor gronden die voor bebouwing in aanmerking komen.

F. <u>Een uitbreiding van een recreatiewoning op een verblijfsrecreatief terrein</u>

a) uitbreiding van een recreatiewoning is uitsluitend toegestaan indien deze gelegen is op gronden bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' bestemd in het omgevingsplan;
b) de recreatiewoning is gelegen op gronden bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' dat in aanmerking komt voor uitbreiding van de recreatiewoningen zoals aangeduid in het omgevingsplan;
c) de maatvoering van de uitbreiding qua oppervlakte en inhoud van de recreatiewoning en de toegestane aantal recreatiewoningen dat uitgebreid mag geworden (in oppervlakte) voldoen aan de Kadernota recreatief verblijf;
d) de goothoogte en bouwhoogte voldoen aan de bouwregels voor een hoofdgebouw volgend uit het omgevingsplan voor het desbetreffende perceel.

Bovenstaande specifieke beleidsregels gelden (in principe) voor gronden die voor bebouwing in aanmerking komen.

G. <u>Bouwwerken, geen gebouw zijnde</u>

Een afwijking van het omgevingsplan is alleen mogelijk voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk die voldoen aan de volgende eisen:

a) niet hoger dan 10 meter, en
b) de oppervlakte niet meer dan 50 m^2;

De categorie 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' ziet op een veelheid aan bouwwerken waarvoor niet in algemene zin beleidsregels zijn op te stellen. Daarom zijn voor bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waar regelmatig aanvragen voor binnenkomen specifieke beleidsregels opgesteld.

Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvoor geen specifieke beleidsregels zijn opgesteld zal per aanvraag worden beoordeeld of afwijken van het omgevingsplan noodzakelijk en aanvaardbaar is.

Voor onderstaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn specifieke beleidsregels opgenomen:

- Boomhut

Voor een boomhut geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.

- Erfafscheiding

Voor erfafscheidingen hoger dan 1,25 meter voor de voorgevelrooilijn wordt niet afgeweken, met uitzondering op gronden waar de gebruiksactiviteit bedrijf toegekend is.

- Overkapping

Voor een overkapping kan een afwijking van het omgevingsplan worden verleend als voldaan is aan de criteria voor overkappingen, zoals opgenomen in de op dat moment geldende welstandsnota van de gemeente Sluis.

- Voor horeca terrasoverkappingen gelden de volgende eisen:
  a) er mag geen sprake zijn van een permanent gesloten dak;
  b) indien gecombineerd met een wind-/terrasscherm moet de ruimte tussen de bovenzijde van het wind-/terrasscherm en de onderzijde van het uitvalscherm minimaal 1 meter bedragen;
  c) de totale hoogte bedraagt maximaal 4 meter;
  d) Het bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient op minimaal 0,5 meter van de weg gerealiseerd te worden;
  e) voor de terrasoverkapping is advies nodig van de gemeentelijke adviescommissie;
  f) de overkapping is enkel toegestaan indien voor het terras een exploitatievergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

- Voor horeca parasols gelden de volgende eisen:
  a) de parasol mag enkel boven het terras worden geplaatst (de parasol mag niet uitsteken boven de openbare weg) en mag niet uitsteken buiten het terras;
  b) de totale hoogte bedraagt maximaal 4 meter;
  c) het bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient op minimaal 0,5 meter van de weg gerealiseerd te worden;
  d) de kleur van de parasol mag niet conflicteren met de kleurstelling van het horecapand;
  e) het uiterlijk van de parasols dient te voldaan aan eisen die het geldende Terrassenbeleid gemeente Sluis hieraan stelt;
  f) de parasol is enkel toegestaan indien voor het terras een exploitatievergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

- Voor horeca terrasschermen gelden de volgende eisen:
  a) het terrasscherm wordt in geheel doorzichtige uitvoering of met een lage borstwering van maximaal 1 meter en daarboven geheel doorzichtig materiaal uitgevoerd;
  b) de totale hoogte bedraagt maximaal 2 meter boven het straatniveau;
  c) de terrasschermen mogen niet parallel langs de straat worden geplaatst;
  d) de terrasschermen zijn enkel toegestaan indien voor het terras een exploitatievergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening;

e) het terrasscherm wordt in geheel doorzichtige uitvoering of met een lage borstwering van maximaal 1 meter en daarboven geheel doorzichtig materiaal uitgevoerd;
f) de totale hoogte bedraagt maximaal 2 meter boven het straatniveau;
g) Het bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient op minimaal 0,5 meter van de weg gerealiseerd te worden;
h) de terrasschermen zijn enkel toegestaan indien voor het terras een exploitatievergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

- Pinboxen / stand alone
  Voor pinboxen / stand alone kan eenafwijking van het omgevingsplan verleend worden als voldaan wordt aan de algemene criteria zoals opgenomen in de op dat moment geldende welstandnota van de gemeente Sluis.

- Verkoopautomaat t.b.v. verkoop agrarische producten
  Voor het verkopen van (zelf geteelde, verbouwde of bewerkte) land- en tuinbouwproducten alsmede streekproducten op een agrarisch bouwvlak of in de directe nabijheid hiervan (indien het bouwvlak niet goed te bereiken is voor bezoekers) kan afgeweken worden mits wordt voldaan aan;

a) het betreft een agrarisch bouwvlak met agrarische bedrijfsvoering ter plaatse;
b) het betreft een bouwwerk geen gebouw zijnde;
c) de toe te passen materialen moeten passen bij het gebied en voldoen aan de algemene criteria uit de op dat moment geldende welstandsnota van de gemeente Sluis;
d) in de nabijheid van het bouwwerk moet voldoende parkeerruimte zijn;
e) de verkeersveiligheid gegarandeerd is.
f) voor het plaatsen van een verkoopautomaat buiten het agrarische bouwvlak geldt tevens dat deze bij de oprit van het agrarische bouwvlak gesitueerd moet worden.

H. Dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw

Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw komen in aanmerking.

Aan deze mogelijkheid wordt volledig toepassing gegeven op voorwaarde dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

I. Bouwen nabij de gebruiksactiviteit Verkeer

Er kan afgeweken worden voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 en/of 40 meter tot de gebruiksactiviteit Verkeer, met in achtneming van het volgende:

a) verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
b) verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg.
c) In geval van herbouw van een (bedrijfs-, dienst-)woning elders op een bestemmingsvlak of bouwvlak mag de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de as van de weg - ter beperking van geluidhinder - niet worden verkleind

J. Bouwen tot perceelsgrens

Er kan afgeweken worden voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

K. Overkapping ten behoeve van schuilgelegenheid voor dieren

In afwijking van het omgevingsplan kan er per weiland, wei of weide één overkapping ten behoeve van schuilgelegenheid voor dieren gerealiseerd worden mits het dakoppervlak ten hoogste 15 m^2 bedraagt en de overkapping niet hoger dan 3 meter is.

De overkapping kan niet gerealiseerd worden ter plaatse de gebruiksactiviteit 'Natuur'.

Artikel 3.3 lid 3 Bedrijvigheid

A. <u>Aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten</u>

Deze afwijking is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

a) in het pand dient de woonactiviteit te zijn toegestaan;
b) ten hoogste 25% van de bruto vloeroppervlakte van een woonhuis tot een maximum van 50 m^2 mag worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
c) het gebruik is ondergeschikt aan de woonactiviteit en heeft een kleinschalig karakter. Wonen blijft de hoofdactiviteit. Het gebruik dient de woonactiviteit te ondersteunen. Degene die de activiteiten in de woning uitvoert is tevens eigenaar/bewoner van de woning;
d) het gebruik moet in overeenstemming zijn met het woonkarakter en de aard van de omgeving en er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden ontstaan;
e) deze activiteit mag niet plaatsvinden in een bijgebouw;
f) de woning moet blijven voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het omgevingsplan;
g) de uitstraling van de woning moet intact blijven en het gebruik mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
h) het gebruik mag geen nadelige gevolgen hebben voor het woon- en leefmilieu;
i) in de tuin of op het erf mogen in de open lucht geen activiteiten plaatsvinden voor het desbetreffende beroep of bedrijf, uitgezonderd parkeren voor bezoekers;
j) er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd verkoop op kleine schaal in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf;
k) reclame-uitingen dienen te voldoen aan de criteria uit de welstandsnota;
l) het gebruik mag geen bedrijvigheid zijn die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) tenzij het gebruik de woonfunctie niet zal aantasten;
m) er mag geen verstoring plaatsvinden in de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur.

Artikel 3.3 lid 4 Herinrichting openbaar gebied

A. Niet ingrijpende herinrichting

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het omgevingsplan voor het gebruiken van gronden voor niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.

Een afwijking is mogelijk voor onderstaande niet-ingrijpende herinrichtingen:

- wijzigen / toevoegen / verwijderen van een gering aantal parkeerplaatsen;
- het aanleggen / verleggen van trottoirs;
- het aanbrengen van groenvoorzieningen;
- het verbreden van een rijbaan (met maximaal 1,5 meter);
- de aanleg van ondergrondse afvalcontainers.

B. een gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen

een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening moet voldoen aan de volgende eisen:

a) niet hoger dan 5 meter, en
b) de oppervlakte niet meer dan 50 m^2;

Artikel 3.3 lid 5 Antenne-installatie

Afwijking van het vigerende omgevingsplan voor een antenne-installatie is mogelijk, indien voldaan is aan de criteria voor antennemasten zoals opgenomen in de op dat moment geldende welstandsnota en voorts onder de volgende voorwaarden:

a) De zendmast mag niet hoger dan 40 meter zijn;
b) het aantal zendmasten mag niet meer bedragen dan noodzakelijk is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit. Dit wordt aangetoond via een zogeheten vlekkenplan;
c) bij plaatsing van een antenne-installatie dienen de verschillende operators gebruik te maken van elkaars opstelpunten (sitesharing), tenzij uit een technische schouwing / onderbouwing blijkt dat dit niet mogelijk is;
d) zendmasten enkel toegestaan op bestaande hoge bouwwerken, of op bedrijventerreinen of sportterreinen; mits door aanvrager is aangetoond dat dit echt niet mogelijk is;
e) per concrete aanvraag om af te wijken van het omgevingsplan moet een goede afweging gemaakt worden waar exact de mast, met het oog op landschappelijke inpassing, het beste geplaatst kan worden en welke hoogte van de mast hierbij passend is (mede afhankelijk van de hoogte van bouwwerken in de directe omgeving). De gemeentelijke adviescommissie brengt hier advies over uit;
f) reclames en felle kleuren zijn niet toegestaan, omdat de antenne-installaties een zo onopvallend mogelijk uiterlijk moeten hebben;
g) antennemasten mogen alleen worden geplaatst in beschermde stads- of dorpsgezichten of op / bij monumenten bij een positief advies van de gemeentelijke adviescommissie.

Artikel 3.3 lid 6 Huisvesting

A. Individuele personen (max 4)

Afgeweken kan worden voor het gebruik van een woning voor het huisvesten van een huishouden. Medewerking aan deze afwijking kan worden verleend indien wordt voldaan aan onderstaande:

a) het gaat om maximaal 4 afzonderlijke personen die samen geen huishouden vormen;
b) er moet worden aangetoond dat het splitsen van een woning in meerdere zelfstandige eenheden niet aan de orde is;
c) huisvesting van tijdelijke werknemers is niet van toepassing;

B. Individuele personen (max 10)

Afgeweken kan worden voor het gebruik van een woning in strijd met het begrip 'woning' voor de huisvesting van maximaal 10 personen. Medewerking aan deze afwijking kan worden verleend indien wordt voldaan aan onderstaande:

a) de woning heeft een totale bruto vloeroppervlakte van minimaal 120 m^2;
b) 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 bezorgen;
c) de vergunning tot afwijking geen gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
d) er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende hoofdgebouw (veiligheid, milieuhinder);
e) huisvesting van tijdelijke werknemers is niet van toepassing;
f) er moet worden aangetoond dat het splitsen van een woning in meerdere zelfstandige eenheden niet aan de orde is.

C. Tijdelijke werknemers binnen de bebouwde kom – reguliere woning

Medewerking aan deze afwijking kan worden verleend indien wordt voldaan aan onderstaande:

a) huisvesting vindt plaats in een bestaande woning;
b) het aantal te huisvesten personen bedraagt maximaal 10 personen;
c) het aantal wooneenheden mag niet toenemen, waardoor enkel onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd mogen worden in de woning;
d) huisvesting ziet toe op het voorzien van een short stay voorziening voor de huisvesting van tijdelijke werknemers;
e) het karakter van de woning mag niet wijzigen;
f) er dient sprake te zijn van gebruik door bewoners die elders hun hoofdverblijf hebben;
g) per persoon dient in het betreffende pand mimimaal 12m^2 gebruiksoppervlakte beschikbaar te zijn en dient voldaan te worden aan en de normering van de Stichting Normering Flexwonen of gelijkwaardig. (zie bijlage 1 van de beleidsnotitie 'huisvesting tijdelijke werknemers gemeente Sluis');
h) toezicht en beheer is gegarandeerd blijkend uit het beheerplan;
i) de woning heeft een bruto vloeroppervlakte van minimaal 120m^2;
j) huisvesting van tijdelijke werknemers mag niet tot gevolg hebben dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;

k) er mag geen zodanig aantrekkende werking optreden dat deze leidt dan wel kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel tot een onevenredige druk op de parkeergelegenheid in de openbare ruimte;
l) toepassing van dit artikel is uitgesloten voor een woning gelegen op een bedrijventerrein, verblijfsrecreatiepark of in het buitengebied.

D. <u>Tijdelijke werknemers binnen bebouwde kom – omzetten leegstand object</u>

Medewerking aan deze afwijking kan worden verleend indien wordt voldaan aan onderstaande:

a) huisvesting dient te voldoen aan de norm van de Stichting Normering Flexwonen of gelijkwaardig. (zie bijlage 1 van de beleidsnotitie huisvesting tijdelijke werknemers gemeente Sluis);
b) het aantal wooneenheden mag niet toenemen, waardoor enkel onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd mogen worden;
c) huisvesting ziet toe op het voorzien van een short stay voorziening voor de te huisvesting tijdelijke werknemers;
d) er dient sprake te zijn van gebruik door bewoners die elders hun hoofdverblijf hebben;
e) voor bestaande complexen zoals zorgcomplexen, logiesgebouwen of daarmee gelijk te stellen bebouwing geldt als maximum aantal personen de capaciteit waarvoor het gebouw van origine is ontworpen en de normering van de Stichting Normering Flexwonen. (zie bijlage 1 van de beleidsnotitie tijdelijke huisvesting tijdelijke werknemers). Hiertoe dient getoetst te worden aan hetgeen het vigerende omgevingsplan toestaat;
f) toezicht en beheer is gegarandeerd blijkend uit het beheerplan;
g) er mogen geen belemmeringen optreden voor omliggende functies als gevolg van het veranderende gebruik van het complex;
h) er mag geen zodanig aantrekkende werking optreden dat deze leidt dan wel kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel tot een onevenredige druk op de parkeergelegenheid in de openbare ruimte;
i) toevoeging van ondergeschikte activiteiten aan de huisvestingslocatie is niet toegestaan;
j) toepassing van dit artikel is uitgesloten voor overige objecten, geen woning zijnde gelegen op een bedrijventerrein, verblijfsrecreatiepark of in het buitengebied;

Artikel 3.3 lid 7 Bed and Breakfast in een woning

Medewerking aan deze afwijking kan verleend worden indien wordt voldaan de volgende voorwaarden:

a) in het pand dient een woonactiviteit te zijn toegestaan;
b) de hoofdactiviteit van het pand is wonen, deze hoofdactiviteit dient immer gehandhaafd te worden;
c) de woning dient permanent bewoond te worden;
d) de voorziening ten behoeve van Bed and Breakfast dient binnen de bestaande woning te worden gerealiseerd;
e) het pand moet er blijven uitzien als woning, er mogen geen bouwkundige ingrepen plaatsvinden die afbreuk doen aan het woonkarakter;
f) de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent ook dat een aparte kookgelegenheid en voordeur niet zijn toegestaan;
g) Bed and Breakfast is niet mogelijk in gestapelde woningen (appartementen), woningen met één slaapkamer, studio's, of een bijbehorend bouwwerk;
h) er mag niet overnacht worden op bergzolders, of anderszins ongeschikte ruimtes;
i) Bed and Breakfast mag aan maximaal zes personen worden aangeboden met een maximum van drie kamers;
j) reclame-uitingen dienen te voldoen aan de criteria uit de geldende welstandsnota;
k) er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan, dit geldt o.a. voor parkeer- en geluidsoverlast;
l) er mogen geen alcoholische dranken worden geschonken tegen betaling;
m) ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximum verblijfsduur gehanteerd van vier weken;
n) er dient een nachtregister te worden bijgehouden dat jaarlijks aan de gemeente wordt overlegd;
o) per persoon per nacht dient toeristenbelasting betaald te worden;
p) de aanwezigheid van rookmelders, conform de EN 14604 in bestaande situaties of de NEN 2555 in nieuwe situaties en het BBL, is verplicht
Om een goede ontvluchting vanuit het pand mogelijk te maken wordt geadviseerd om de (nood)uitgang te voorzien van paniekbeslag (draaiknopcilinder) zodat deze altijd is te openen zonder sleutel of ander los voorwerp.
q) om een beginnende brand te kunnen blussen adviseren we nabij de logiesruimte een brandblusmiddel te plaatsen welke goed wordt onderhouden en periodiek wordt gekeurd.met het oog op de brandveiligheid wordt geadviseerd om roken in de logiesverblijven te verbieden.
r) er is een horeca-exploitatievergunning nodig indien er aan meer dan 4 personen in maximaal 2 kamers Bed en Breakfast diensten worden aangeboden.
s) het hebben van een registratienummer voor toeristische verhuur is verplicht.

Artikel 3.3 lid 8 Horeca

Het vestigen van horeca is uitgesloten met uitzondering van het op dat moment geldende horecabeleid voor de kern Sluis. Voor de kern Sluis geldt onderstaande:

A. <u>In de kern Sluis</u>

Medewerking aan deze afwijking kan worden verleend indien wordt voldaan aan onderstaande:

a) het geldende horecabeleid voor de kern Sluis;
b) het centrale uitgangspunt is dat de activiteit niet mag leiden tot onevenredige hinder voor de omgeving. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat geen hinder en parkeeroverlast optreedt door wijziging van de functies;
c) het geldende parkeerbeleid.

Artikel 3.3 lid 9 Wijzigen gebruik van rijks- en gemeentelijke monumenten

Voor het wijzigen van het gebruik van bouwwerken geldt dat per aanvraag beoordeeld wordt of afwijken van het Omgevingsplan noodzakelijk en aanvaardbaar is. Het centrale uitgangspunt is dat de activiteit niet mag leiden tot onevenredige hinder voor de omgeving. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat geen hinder en parkeeroverlast optreedt door wijziging van de functies.

Medewerking kan enkel verleend worden indien het bouwwerk aangewezen is als rijksmonument of (ander) monument in het omgevingsplan of anderszins door een bevoegd gezag is aangeduid als rijks- en/of gemeentelijke monument.

Medewerking kan verleend worden indien aan de algemene regels (zie artikel 3.2) wordt voldaan en de overwegingen om af te wijken zorgvuldig worden onderbouwd.

Wijzigen van het gebruik waaraan geen afwijking kan worden verleend op basis van deze beleidsregels:

a) Wijzigen van het gebruik te behoeve van seksinrichtingen, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeeshops) zijn niet toegestaan;
b) Verzoeken die toezien op het toevoegen en/of realiseren van woningen, waaronder bedrijfswoningen, worden beoordeeld op basis van het geldende woonbeleid;
c) Verzoeken die toezien op het toevoegen en/of realiseren van verblijfsrecreatieve zelfstandige en onzelfstandige woningen en woonruimtes anders dan een Bed & Breakfast worden beoordeeld op basis van het geldende woon- en verblijfsrecreatiebeleid.

Artikel 3.3 lid 10 Tijdelijke afwijkingen

De onderstaande afwijkingen zijn toegestaan voor een termijn van ten hoogste tien jaar. Het centrale uitgangspunt is dat de activiteit niet mag leiden tot onevenredige hinder voor de omgeving.

A. <u>Plaatsen van een tijdelijke woonunit/ stacaravan of realiseren tijdelijke woning in bestaand bijgebouw vanwege (ver)bouwactiviteiten</u>

Medewerking aan deze afwijking kan worden verleend indien wordt voldaan aan onderstaande:

a) het tijdelijke gebruik moet voldoende gemotiveerd zijn. Dit betekent dat het op basis van objectieve gegevens aannemelijk is te maken dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen;
b) de vergunde termijn voor de omgevingsvergunning verlengd mag worden of opnieuw mag worden verleend. De totale tijdsduur van 10 jaar mag echter niet worden overschreden.
c) tijdelijk gebruik t.b.v. detailhandel niet mogelijk is, gezien het belang van de concentratie van detailhandel in de centrum- en kernwinkelgebieden voor het collectieve functioneren ervan;
d) een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde van het perceel, achter de situering van de (nieuwe) woning.
e) sprake is van aangetoond bouwen, herbouwen of verbouwen van een woning op hetzelfde perceel;
f) gebruik wordt door de hoofdgebruiker van de te bouwen woning;
g) voorzien op het eigen perceel binnen het vlak met de zelfde activiteit waarbij de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter bedraagt; op 5 meter van andere gebouwen;
h) er wordt voldaan aan de minimale hoogtematen en oppervlakte eisen conform niveau tijdelijke bouw van het op dat moment geldende Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
i) voorzien van deugdelijk sanitair;
j) aangesloten op openbare riolering;
k) voorzien van vaste Nuts-voorziening
l) voldaan wordt aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), niveau tijdelijke bouw woonfunctie voor wat betreft (brand)veiligheid en gezondheid;
m) uitgevoerd als 1 bouwlaag;
n) de tijdelijke woonvoorziening moet zodanig gelegen zijn dat dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen;
o) de tijdelijke woonvoorziening dient binnen 1 maand na ingebruikname van de woning te worden verwijderd.

B. Andere tijdelijke afwijkingen

Voor wijzigen gebruik van gronden of bouwwerken, waarvoor geen beleidsregels zijn opgesteld zal per aanvraag worden beoordeeld of afwijken van het omgevingsplan noodzakelijk en aanvaardbaar is.

Indien medewerking wordt verleend, dient de aanvrager duidelijk te motiveren hoelang de tijdelijkheid gaat duren. Dit om te voorkomen dat standaard een tijdelijk ander gebruik ontstaat voor de duur van ten hoogste tien jaar. Het centrale uitgangspunt is dat de activiteit niet mag leiden tot onevenredige hinder voor de omgeving.

Ander gebruik van gronden of bouwwerken wordt niet toegestaan bij de activiteit Recreatie / Verblijfsrecreatie. Kwaliteitscriteria hiervoor zijn vastgelegd in het geldende omgevingsplan zijn leidend.

Medewering aan deze afwijking kan worden verleend indien aan de algemene regels wordt voldaan met dien verstande dat:

a) het tijdelijke gebruik voldoende gemotiveerd moet zijn. Dit betekent dat het op basis van objectieve gegevens aannemelijk is te maken dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen;
b) de vergunde termijn voor de omgevingsvergunning verlengd mag worden of opnieuw mag worden verleend. De totale tijdsduur van 10 jaar mag echter niet worden overschreden;
c) tijdelijk gebruik t.b.v. detailhandel niet mogelijk is, gezien het belang van de concentratie van detailhandel in de centrum- en kernwinkelgebieden voor het collectieve functioneren ervan.

Hier geldt bij de besluitvorming een zwaardere motiveringseis (een nadere Goede Onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving).

4. Overgangsrecht

1. Indien voor het tijdstip van inwerkingtreding van de beleidsregels buitenplanse omgevingsplanactiviteiten een aanvraag om afwijking van het omgevingsplan is ingediend, dan zijn daarop de beleidsregels zoals geldende tot het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregels van toepassing.
2. Indien na het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregel een aanvraag om afwijking van het omgevingsplan van rechtswege is ingediend, dan is daarop de beleidsregels buitenplanse omgevingsplanactiviteiten gemeente Sluis van 10 november 2025 van toepassing.

5. Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten gemeente Sluis.

6. Inwerkingtreding
Deze beleidsregels treden in werking vanaf 10 november 2025

Oostburg, 28 oktober 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS

De secretaris,

S.I. de Kievit - Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue

Bijlage A: Begrippen

Aan-huis-gebonden beroep:
Een dienstverlenend beroep 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, 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.

Achtererfgebied:
Gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied.

Antennedrager:
Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie:
Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Bed and Breakfast:
Logies met ontbijt; het verhuren van één of meerdere kamers in een woning en het aanbieden van een ontbijt, waarbij de woonfunctie in overwegende mate in stand blijft.

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

Boomhut:
Een speelhut gebouwd op of rond een boom en gebouwd op een afstand boven de grond.

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

Bvo:
Bruto vloer oppervlak: het oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen.

Daknok:
Hoogste punt van een schuin dak.

Dakvoet:
Laagste punt van een schuin dak.

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

Erfafscheiding:
De afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of van de openbare ruimte.

Erker:
Een ondergeschikte toevoeging aan de voorgevel op de begane grond.

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

Gebouwerf:
Bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt.

Gemeentelijke adviescommissie:
Voorheen commissie ruimtelijke kwaliteit
Commissie die op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota de gemeente helpt bij het regisseren en organiseren van de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de omgeving door te toetsen aan de toets redelijke eisen van welstand.

Hoofdgebouw:
Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige gebruiksactiviteit van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die gebruiksactiviteit het belangrijkst is.

Horecabedrijf:
Een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

Huishouden:
Een samenlevingsverband dat wordt gevormd door één of meerdere personen die:
eerstegraads familie van elkaar zijn, aangevuld met ten hoogste 2 individuele personen;
een woongroep bestaande uit ten hoogste 4 personen die continu een eenheid vormt;
ten hoogste 4 individuele personen.

Huisvesting van tijdelijke werknemers:
Het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor één of meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft, waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of tijdelijke werknemers hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen.

Ingebruikname woning:

De ingebruikname van de woning vindt plaats nadat de bouwfase voorbij is.

Kamerverhuur:
Het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten anders dan een aan-huis-gebonden beroep, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) 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.

Logies Bed & Breakfast:
Gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf.

Logies tijdelijke werknemers:
Gebruiksfunctie voor het bieden van tijdelijk onderdak aan personen.

Luifel:
Een aan de gevel van een gebouw aangebracht, niet op de grond rustend of anderszins ondersteund (uitschuifbaar) afdak.

Welstandsnota
Nota waarin de door de gemeenteraad vastgestelde criteria zijn genoemd, die de gemeentelijke adviescommissie als toetsingskader hanteert.

Onzelfstandige wooneenheid:
Een wooneenheid zonder een eigen toegang, eigen keuken en toilet.

Openbaar toegankelijk gebied:
Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Overkapping:
Een vrijstaand bouwwerk geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte constructie vormt met maximaal één wand.

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

Schuilgelegenheid
(Ook bekend als wel 'schuilstal')
Een overdekte ruimte die met de grond verbonden is en die uitsluitend mag worden benut voor het laten schuilen van dieren tegen weersinvloeden, waarbij het dier vrij in en uit kan lopen zonder menselijk ingrijpen. Opslag is niet toegestaan, tenzij het gaat om de opslag van voer en stro. Een zeecontainer wordt niet aangemerkt als schuilstal.

Stand-alone (pin box):
Onafhankelijk functionerend, op zichzelf werkende pin box.

Short-stay:
Werknemers bij verblijf tot vier maanden (buitenlandse werknemers die van plan zijn om gedurende een half jaar te minste twee-derde van hun tijd in Nederland te verblijven).

SNF-norm:
De door de Stichting Normering Flexwonen opgestelde reguliere norm voor de huisvesting van tijdelijke werknemers zoals opgenomen op haar website www.normeringflexwonen.nl.

Tijdelijke woonunit/stacaravan:
Een tijdelijke (prefab) verplaatsbare unit met een woonfunctie.

Tijdelijke werknemers:
Economisch actieve personen die voor een bepaalde tijd werkzaam zijn in een betaalde activiteit, terwijl hij/ zij haar hoofdverblijf elders voert. Hij/zij doet dit op eigen initiatief en op vrijwillige basis.

Toeristische verhuur:
Het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven op dat adres in de basisregistratie personen (BRP).

Vernieuwbouw:
Een zodanige aanpassing dan wel renovatie van het bestaande gebouw, reeds aanwezig op het desbetreffende perceel, dat enkel het bestaande casco wordt benut.

Voorerfgebied:
Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

Voorgevellijn:
Zoals gedefinieerd in het Omgevingsplan op de planlocatie.

Weiland, wei of weide
Een weiland, wei of weide is een stuk open grasland dat gebruikt wordt om vee te laten grazen.

Woning:
Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Woonwagen:
Voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

Woonperceel:
Voor woondoeleinden aangewezen bouwvlak op grond van het omgevingsplan van rechtswege

Windturbine:
Een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding

Zelfstandige wooneenheid:
Een wooneenheid met een eigen toegang, eigen keuken en toilet.

Zijdelingse perceelsgrens:
De grens van een perceel, aan de zijkant van een woning (die voor- en achterzijde van het perceel verbindt).

Voor zover in deze beleidsregels niet is voorzien in een omschrijving van een bepaald begrip, gelden de begripsbepalingen van het omgevingsplan van gemeente Sluis.

Bijlage B: Wijze van meten

Bij toepassing van deze beleidsregels wordt gemeten overeenkomstig de bepalingen in het omgevingsplan gemeente Sluis zoals deze geldt op het moment van de aanvraag.

Bijlage C: Voorbeeld opzet Goede Onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving

1. **Inleiding**

- Doel van de Goede Onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving (GoFlo).
- Inhoud.

2. **Omschrijving project**

- Ruimtelijk.
- Functioneel.
- Initiatiefnemer.

3. **Vigerend beleid.**

- Vigerend beleid rijk, provincie en regio.
- Vigerend gemeentelijk beleid.
- Geldend omgevingsplan en functies
- Verleende vrijstellingen.

4. **Toekomstig beleid.**

- Rijks-, provinciaal en regionaal beleid.
- Gemeentelijk beleid.

5. **Goede Onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving project.**

- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Resultaten relevante onderzoeken.
- Beschrijving gevolgen project:
    - Stedenbouwkundig
    - Landschappelijk, met name het aspect Nationaal Landschap
    - Verkeer en parkeren
    - Archeologie/Monumentenwet
    - Flora- en Faunawet
    - Natuurbeschermingswet
    - Watertoets
    - Drank- en Horecawet
    - Overige relevante wetgeving

6. **Milieuaspecten project**

- Geluid.
- Bodem.
- Zonering.
- Wet milieubeheer.
- Besluit luchtkwaliteit.
- Omgevingsveiligheid
- Geur en stof.

Bijlage D: Nadeelcompensatie overeenkomst