



## 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](mailto:algemeen@adromi.nl)  
[www.adromi.nl](http://www.adromi.nl)

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

### Regels

## bestemmingsplan “Boulevard de Wielingen 20-23”

|                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| Planstatus:         | ontwerp                             |
| Versiedatum:        | 12-12-2012                          |
| Vaststellingsdatum: |                                     |
| Plan identificatie: | NL.IMRO.1714.bpbouldewiel20cdz-ON01 |
| Auteur:             | Adromi                              |

## Inhoudsopgave

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleidende regels</b>               | <b>3</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                      | 3         |
| Artikel 2 Wijze van meten                | 6         |
| <b>2 Bestemmingsregels</b>               | <b>8</b>  |
| Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie | 8         |
| <b>3 Algemene regels</b>                 | <b>11</b> |
| Artikel 4 Overige regels                 | 11        |
| Artikel 5 Anti-dubbeltelregel            | 11        |
| Artikel 6 Algemene afwijkingsregels      | 11        |
| <b>4 Overgangs- en slotregels</b>        | <b>12</b> |
| Artikel 7 Overgangsrecht                 | 12        |
| Artikel 8 Slotregel                      | 12        |

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### **1.1 Het plan**

het bestemmingsplan Boulevard de Wielingen 20-23 van de Gemeente Sluis.

### **1.2 Het bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.bpbouldewiel20cdz-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

### **1.3 Aanduiding**

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

### **1.4 Aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### **1.5 Additionele migratie**

woningen/appartementen met een minimale verkoopprijs van € 800.000 VON (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m<sup>2</sup> GBO van € 7.000 VON. Deze woningen/appartementen worden aangemerkt als een bijzondere categorie die buiten de woningmarktafspraken vallen.

### **1.6 Antenne - installatie**

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

### **1.7 Appartementen**

boven dan wel beneden of naast elkaar gesitueerde woningen in één gebouw waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

### **1.8 Bebouwing**

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

### **1.9 Bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.10 Bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.11 Bijgebouw**

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

### **1.12 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 en het vergroten van een standplaats.

### **1.13 Bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.14 Bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor verblijfsfuncties geschikt of geschikt te maken is.

### **1.15 Bouwperceel**

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

### **1.16 Bouwvlak**

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

### **1.17 Bouwwerk**

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

### **1.18 Centraal bedrijfsmatige exploitatie**

Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden tegen een marktconforme prijs.

### **1.19 Deeltijd wonen**

woningen/appartementen die niet onder [Additionele migratie](#) vallen, maar gebruikt kunnen worden als tweede woning (niet permanent) en ook recreatief verhuurd mogen worden (zonder dat er een verplichting geldt).

### **1.20 Façadegevel**

is een gevel met een belangrijke omvang, een functioneel belang of een bijzonder decoratief belang.

### **1.21 Gebouw**

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

### **1.22 Hoofdgebouw**

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

### **1.23 Huishouden**

een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning.

### **1.24 Kap**

een afdekking van een gebouw met één of meer schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 26 graden bedraagt.

### **1.25 NEN**

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

### **1.26 Nutsvoorzieningen**

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

### **1.27 Overkapping**

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

### **1.28 Peil**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan;
- c. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in het water: NAP.

### **1.29 Recreatie met verplichte verhuur**

woningen/appartementen die uitsluitend gebruikt mogen worden voor recreatieve verhuur. Deze voldoen aan de regels voor centraal bedrijfsmatige exploitatie conform de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland.

### **1.30 Recreatief verblijf**

het recreatief nachtverblijf door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar.

### **1.31 Seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.32 Souterrain**

een gebruikruimte in een gebouw, welke ruimte voor andere doeleinden dan wonen wordt gebruikt en zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

### **1.33 Voorgevelrooilijn**

de lijn gelegen:

- a. evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van een (bedrijfs)woning;
- b. dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg): evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van een (bedrijfs)woning.

### **1.34 Wonen**

de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

### **1.35 Woning**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 Afstand**

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

### **2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

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

### **2.4 Goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5 Inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.6 Nokhoogte**

De nokhoogte is de hoogte van de bovenste snijlijn van twee dakvlakken ten opzichte van het maaiveld.

### **2.7 Oppervlakte van een bouwwerk**

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



## 2.8 Vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maximaal 50 appartementen;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. bij deze functies behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, andere terreinverhardingen, groen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

#### 3.2 Bouwregels

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

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor de bouw van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen dienen in een bouwvlak te worden opgericht;
- b. er mogen maximaal 50 appartementen worden gebouwd met een maximum van 20 appartementen per bouwvlak, tenzij anders aangegeven met de aanduiding 'aantal';
- c. de maximaal toegelaten goothoogte bedraagt 10 meter;
- d. de maximaal toegelaten nokhoogte bedraagt 14 meter;
- e. het bepaalde onder a is niet van toepassing op de bouw van garages, voor zover gelegen onder peil en evenmin op de bouw van toegangen naar garages, ook voor zover gelegen boven peil.
- f. in afwijking van het bepaalde onder d mag de maximaal toegelaten nokhoogte worden overschreden tot een hoogte van maximaal 18 meter door:
  1. façadegevels;
  2. maximaal één hoogteaccent binnen het plangebied.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een vlaggenmast bedraagt ten hoogste 10 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn ten hoogste 1 m en achter de voorgevellijn ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

##### 3.2.3 Ondergronds bouwen

- a. op deze gronden mag tot 5,50 meter beneden het peil worden gebouwd;
- b. het bepaalde onder a stelt geen beperkingen aan de bouw van fundaties.

### 3.2.4 Dakkapellen

Bij de bouw van dakkapellen gelden de volgende regels.

- a. de zijkant dient meer dan 0,5 meter van de gebouwscheidende muur of van de zijkant van het dakvlak te zijn gelegen;
- b. een dakkapel mag niet worden voorzien van een platte afdekking;
- c. de voet van de dakkapel mag tevens zijn gelegen in een gevelvlak en/of het gevelvlak van een erker;
- d. een dakkapel mag onderdeel zijn van een hoogteaccent;
- e. de in lid a genoemde maten worden horizontaal en verticaal gemeten (dus niet langs de dakhelling).

### 3.2.5 Bovenafwerking van gebouwen

#### 3.2.5.1 Afdekking met kap

Indien gebouwen of overkappingen worden afgedekt met een kap gelden de volgende regels.

- a. voor de zijden van een bouwwerk welke gesitueerd zijn richting een openbare weg, dient een kap in ieder geval te worden voorzien van een schuine zijde.

#### 3.2.5.2 Afdekking zonder kap

In geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw niet wordt voorzien van een kap, dan worden de volgende bouwregels in acht genomen:

- a. de maximum toegelaten bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 meter boven de maximum toegelaten bouwhoogte, voor zover het voorzieningen betreft in de vorm van een valbeveiliging, een doorlopende gevel of een boeibord, noodzakelijk voor de veiligheid, een goede afwerking of afwatering van het gebouw of voor (afscherming van) de voorzieningen en installaties op het dak.

## 3.3 Specifieke gebruiksregels

### 3.3.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het aantal appartementen binnen de categorie '[Additionele migratie](#)' bedraagt 13;
- b. het aantal appartementen binnen de categorie '[Deeltijd wonen](#)' bedraagt 27;
- c. het aantal appartementen binnen de categorie '[Recreatie met verplichte verhuur](#)' bedraagt 13;
- d. permanente bewoning van appartementen voor verblijfsrecreatie en wonen is niet toegestaan, uitgezonderd de appartementen vallend onder [Additionele migratie](#);
- e. het aanbieden van faciliteiten voor verblijfsrecreatie is zonder centraal bedrijfsmatige exploitatie niet toegestaan;
- f. het gebruik van de gronden als seksinrichting is niet toegestaan;
- g. de opslag van materialen en goederen buiten gebouwen, overkappingen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet toegestaan.

### 3.3.2 Parkeren

Ten behoeve van deze bestemming dient binnen het plangebied te worden voorzien in parkeerruimte voor motorvoertuigen, waarbij de volgende regels gelden:

- a. het aantal parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeervoorziening bedraagt ten minste 60;
- b. de onder a. bedoelde parkeerplaatsen worden duurzaam in stand gehouden en staan enkel ten dienste van de binnen het plangebied gerealiseerde appartementen.

### 3 Algemene regels

#### Artikel 4 Overige regels

Alle wet- en regelgeving waar in deze regels naar wordt verwezen, worden in het kader van dit bestemmingsplan aangewend zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

#### Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

#### Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan van dit plan bij omgevingsvergunning worden afgeweken, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. de bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 7 Overgangsrecht

#### 7.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 7.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld onder 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, zoals bedoeld onder 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. het bepaalde onder 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.

### Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Boulevard de Wielingen 20-23' van de gemeente Sluis.