



ADROMI GROEP

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

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

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

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

Regels

bestemmingsplan “Killetje 4A”

Planstatus:	ontwerp
Versiedatum:	13-09-2021
Vaststellingsdatum:	
Plan identificatie:	NL.IMRO.1714.bpkilletje4A-ON01
Auteur:	Adromi

INHOUDSOPGAVE

1 Inleidende regels.....	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Wonen	11
Artikel 4 Wonen -1	14
3 Algemene regels	16
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	16
Artikel 6 Algemene bouwregels	16
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	16
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels.....	17
Artikel 10 Overige regels.....	17
4 Overgangs- en slotregels.....	19
Artikel 11 Overgangsrecht	19
Artikel 12 Slotregel	20

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan "Killetje 4A" van de gemeente Sluis.

1.2 Aan- en uitbouw

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

1.3 Aan-huis-gebonden beroep

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

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aanduidingsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

1.6 Afgewerkt bouwterrein

de hoogte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringende grond;

1.7 Achtererf

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

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.10 Bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.11 Beeldkwaliteitsdeskundige

een door burgemeester en wethouders dan wel gedeputeerde staten aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw en (landschaps)architectuur, welke advies uitbrengt aangaande de beeldkwaliteitsaspecten met betrekking tot het bouwen in en inrichten van het plangebied Waterdunen na toetsing van de plannen aan het beeldkwaliteitsplan "Verblijfsrecreatieterrein Waterdunen" (maart 2010);

1.12 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervl

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.13 Bestemmingsgrens

een grens vormt van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bijgebouw

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

1.16 Bouwen

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

1.17 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 Bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.19 Bouwperceel

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

1.20 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.21 Bouwvlak

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

1.22 Bouwwerk

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

1.23 Dagrecreatie

het tussen zonsopgang en zonsondergang benutten van voor de recreatie bestemde, c.q. ingerichte gronden en voorzieningen.

1.24 (Dag)recreatief medegebruik

een (dag)recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.25 Dakkapel

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

1.26 Dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.27 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 Detailhandel in dagelijkse goederen

detailhandel in voedings- en genotmiddelen (foodsector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) goederen.

1.29 Detailhandel in niet-dagelijkse goederen

detailhandel in duurzame en/of gebruiksgoederen (non-foodsector), zoals kleding en schoeisel, elektrische apparaten en overige goederen, voor zover geen detailhandel in dagelijkse goederen.

1.30 Erf

de buiten het bouwvlak gelegen gronden op een bouwperceel.

1.31 Estuariene natuur

natuur dat wordt gekenmerkt door een natuurlijke overgangszone van rivier- naar zeewater dat onder invloed van het getij voortdurend verandert.

1.32 Gebiedscommissie

de gebiedscommissie van de gebiedsgerichte aanpak West-Zeeuws-Vlaanderen.

1.33 Gebouw

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

1.34 Grondgebonden agrarisch gebruik

agrarisch gebruik, gericht op het voortbrengen van producten op de open grond door middel van het telen van gewassen.

1.35 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.

1.36 Hoofd(woon)verblijf

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

1.37 Horecabedrijf

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

1.38 Hotel

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.39 Hotelkamer

voor logie cq overnachting bestemde al dan niet uit meerdere ruimten bestaand verblijf dat via één entree toegankelijk is.

1.40 Kantoor(ruimte)/praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.41 Kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteit

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

1.42 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

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

1.43 Landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de



aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.44 Landschaps- en/of natuurbeschermingsdeskundige

een door burgemeester en wethouders dan wel gedeputeerde staten aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake het landschapwaarden, cultuurhistorische waarden en / of natuurwaarden.

1.45 Mantelzorg

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

1.46 Natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna.

1.47 Nieuwe Economische Drager (NED)

een nevenactiviteit die bij een agrarisch bedrijf, of als zelfstandige activiteit bij een voormalig agrarisch bedrijf, mag worden ondernomen.

1.48 Nevenactiviteit

niet-agrarische activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een (voormalig) agrarisch bouwvlak.

1.49 NEN

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

1.50 Nutsvoorzieningen

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

1.51 Ondergronds

beneden peil.

1.52 Overkapping

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

1.53 Peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
- b. bij ligging in het water: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);
- c. voor strandpaviljoens op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen' en daar waar in de regels specifiek is aangegeven: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);
- d. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein.

1.54 Permanente bewoning

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

1.55 Praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.56 Recreatiewoning

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

1.57 Seizoensgebonden standplaats

een terrein of gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, uitsluitend gedurende het kampeerseizoen.

1.58 Seksinrichting

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

1.59 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.60 Standplaats

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.61 Strandpaviljoen

horecavoorziening welke gedurende het gehele jaar als zodanig dienst doet en gelegen is op het strand, inclusief bijbehorende terrassen.

1.62 Verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkel- en horecaruimten, sanitair- en magazijnruimten uitgezonderd.

1.63 Voorgevel

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

1.64 Vrijstaand

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

1.65 Water

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

1.66 Weg

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

1.67 Woning

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

1.68 Zijerf

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

1.69 Zilte teelten

de teelt van grondgebonden dan wel watergebonden gewassen met een zilt karakter, mede ten behoeve van de recreatieve natuurbeleving.

1.70 Zolder

een gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en het laagste punt van de onderkant van het dak minder dan 1,50 meter bedraagt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 Afstanden

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

2.1.2 (Bouw)hoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 Breedte en lengte of diepte van een gebouw

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

2.1.4 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 Goothoogte van een gebouw

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

2.1.6 Inhoud van een bouwwerk

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

2.1.7 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.

2.1.8 Vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. tuinen en erven;
- c. toegangs- en achterpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- b. indien hoofdgebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 meter;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of overkapping bedragen ten hoogste:

Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte	Inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	ten hoogste 40% van het bouwperceel	maximaal 1000 m ³
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3,5 m	6 m	ten hoogste 40% van het zijerf en achtererf met een maximum van 60 m ²	

- d. de goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 - 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 meter bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 meter bedraagt;
 - 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt.

1. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel 2 meter;
- b. muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel 1 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ontheffing bouwen grotere bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.1 onder f voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van het stallen van (klein)vee of de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het perceel tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van ten hoogste 120 m², met dien verstande dat ontheffing alleen kan worden verleend voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 3.500 m².

3.3.2 Ontheffing bouwen tot perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.1 onder c voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits ontheffing niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.3 Afwijking nieuwbouw NED

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) voor het vervangend nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED per woning, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van één NED waarbij het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan ten hoogste 250 m²;
- b. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien tenminste eenzelfde oppervlak bestaande gebouwen op het betreffende bestemmingsvlak wordt gesloopt;
- c. nieuwe gebouwen worden binnen het bestemmingsvlak gebouwd;
- d. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in [artikel 3 lid 5](#).

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de woning wordt gebruikt voor permanente bewoning en tweedewoninggebruik;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m²;

- c. ten behoeve van logies met ontbijt mogen ten hoogste 3 kamers worden benut;
- d. het gebruiken van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning of een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
- e. bij een paardenbak is het gebruikmaken van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) voor een NED, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 - 1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragers zoals opgenomen in bijlage 1 van de [bijlagen bij de regels](#), met dien verstande dat verblijfsrecreatie (groepsaccommodatie, 5 appartementen en 10 hotelkamers accommodatie) zoals genoemd in deze bijlage niet is toegestaan, mits:
 - op het perceel van oudsher meer dan 250 m² aan bijgebouwen aanwezig is;
 - de ruimtelijke uitstraling en de perceelsgrootte van het perceel vergelijkbaar is met dat van een agrarisch bedrijf;
 - 2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in genoemde bijlage, met dien verstande dat detailhandel niet is toegestaan;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 1 van de [bijlagen bij de regels](#) genoemde omvang;
- c. tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in [artikel 3 lid 3.3](#), vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op het bestemmingsvlak;
- d. de NED of NED's zijn niet toegestaan in de woning;
- e. de NED, of alle NED's tezamen op een bestemmingsvlak, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
 - 1. de ruimtelijke uitstraling;
 - 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit;
 - 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 3 van de [bijlagen bij de regels](#), behoort;
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- f. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
- g. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- h. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
- i. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamadoeleinden daaronder begrepen zijn niet toegestaan;
- j. 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 bijlage 2 van de [bijlagen bij de regels](#);

- k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- l. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- m. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- n. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

Artikel 4 Wonen -1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. tuinen en erven;
- c. toegangs- en achterpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- b. hoofdgebouwen dienen in een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. indien hoofdgebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 meter;
- d. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of overkapping bedragen ten hoogste:

Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte	Oppervlakte	Inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen)	7 m	11 m	ten hoogste 40% van het bouwperceel	maximaal 1000 m ³

bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3,5 m	6 m	ten hoogste 40% van het zijerf en achtererf met een maximum van 60 m ²	
--	-------	-----	---	--

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel 2 meter;
- b. muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel 1 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in [artikel 3 lid 3](#) is van overeenkomstige toepassing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Het bepaalde in [artikel 3 lid 4](#) is van overeenkomstige toepassing.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bepaalde in [artikel 3 lid 5](#) is van overeenkomstige toepassing.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

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

6.2 Bestaande afstanden en andere maten

6.2.1

Indien afstanden tot, en hoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge de hoofdstukken 2 en 3 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.2.2

In die gevallen dat afstanden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge de hoofdstukken 2 en 3 is voorgeschreven, mogen deze maten als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.2.3

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in [artikel 6 lid 2.1](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van de hoofdstukken 2 en 3 terzake reeds ontheffing kan worden verleend - ontheffing te verlenen van de bepalingen van het plan voor de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

8.2 Voorwaarde

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

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen en aanduidingsgrenzen, voorzover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Algemeen

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

10.2 Parkeren

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

- a. op basis van de 'handreiking parkeernormen' (CROW publicatie 381), laatst gepubliceerde versie ten tijde van de aanvraag;
- b. of het beleid dat in de plaats treedt van de handreiking bedoeld onder a;

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan 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 teniet gegaan.

11.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3

11.1.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2

Het is verboden het met het inpassingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4

11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende inpassingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als "regels bestemmingsplan Killetje 4A"