



Invouwen

2 Bestemmingsregels

- **Invouwen**
Artikel 3 Wonen

Toelichting bekijken

- **Invouwen**
3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen met aan - huis - gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en de opslag van agrarische machines en aanverwante materialen en producten;
- ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud en herstel van de aanwezige molen en zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – appartementenverhuur': de verhuur van appartementen;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping': een kampeerterrein - overeenkomstig de Verordening kleinschalig kamperen Sluis - voor ten hoogste 15 seizoensgebonden standplaatsen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed': het wonen op een landgoed;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1 t/m 4': tevens een economische nevenactiviteit;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling': tevens een zorginstelling; `
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'zwembad': een zwembad;
 - i. adresgebonden nevenfuncties zoals opgenomen in bijlage 8 van het moederplan;
 - j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.
- o. **Invouwen**
- ### **3.2 Bouwregels**

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

- a. op deze gronden mogen hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonder gebouwen' geen gebouwen of overkappingen zijn toegestaan;
- b. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of de aanduiding 'woning uitgesloten' anders is aangegeven;
- c. op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven worden gebouwen en overkappingen binnen bouwvlakken gebouwd;
- d. op de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen (bedrijfs)woning toegestaan;
- e. op de gronden met de aanduiding 'erf' of 'specifieke bouwaanduiding - 3' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- f. bijgebouwen op de gronden met de aanduiding 'erf' mogen niet worden vergroot;
- g. per woning is ten hoogste één paardenbak en / of stapmolen toegestaan;
- h. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 3 m;
- i. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van tenminste 3 m;

- j. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt tenminste 40 m bij de volgende wegen;
1. N253 (Rondweg, Oostburgseweg, Nieuwstraat, Commerswerveweg, Lange Heerenstraat);
 2. N675 (Sterreboschweg, Nieuwvlietseweg, Voorstraat, Provincialeweg, Hoogstraat);
 3. N61 (Willemsweg, Middenweg);
 4. N251 (Draaibrugseweg, Beekmanstraat, Rijksweg);
 5. N674 (Mariastraat, Oostburgsestraat, Oude Haven);
 6. Zuidzandseweg;
- k. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt tenminste 20 m;
- l. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

Bouwwerk	goothoogte bouwhoogte		oppervlakte/inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen) /woning zonder aanduiding	6 m tenzij anders aangegeven	10 m	ten hoogste 40% van het bouwperceel met een maximum van 1.000 m ³
hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen (inclusief aan- en uitbouwen) op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed'	6 m	12 m	2.500 m ³
bijgebouwen en overkappingen bij de woning op de gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed'	4 m	8 m	ten hoogste 40% van het zij- en achtererf met een maximum van 120 m ² *
gebouwen en overkappingen op de gronden met de aanduiding 'zorginstelling'	4 m	8 m	
gebouwen en overkappingen ten behoeve van de minicamping	4 m	8 m	150 m ²
paardenbak en / of stapmolen		2 m	ten hoogste 1.200 m ²
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de gronden met de		7 m	300 m ³

aanduiding 'specifieke vorm van wonen -5'	
erfafscheidingen voor de voorgevel	1 m
erfafscheidingen elders	2 m
windturbines	15 m; in afwijking van het bepaalde in artikel 2 lid 8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines één per bouwperceel gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

* tenzij anders met de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' anders is aangegeven.

- m. op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' zijn ten hoogste 2 bijgebouwen en /of overkappingen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
- n. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- o. de goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 - 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 - 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 - 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- p. de goothoogte, de bouwhoogte, het grondoppervlak en de dakhelling van de molen op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' mogen ten hoogste gelijk zijn aan de goothoogte, de bouwhoogte, het grondoppervlak en de dakhelling zoals deze aanwezig zijn op de dag van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.
- q. met dien verstande dat: woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle woning' niet gesloopt, vergroot of verplaatst mogen worden en dat ten behoeve van deze woningen geen nieuwe bijgebouwen gerealiseerd mogen worden;

- r. van het bepaalde onder q kan worden afgeweken indien er aangetoond is dat er in pandig onvoldoende ruimte is om hobby-, berguimtes en garages te realiseren. In dat geval kan een extra bijgebouw in de vorm van een bakkeet of varkenshok worden gerealiseerd waarbij aangesloten dient te worden bij de oorspronkelijke indeling van de Zeeuws-Vlaamse erven.

- o **Invouwen**

3.3 Afwijken van de bouwregels

- **Invouwen**

3.3.1 Bouwen grotere bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **artikel 3 lid 2 sub l** 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 aangrenzende perceel tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van;

- a. ten hoogste 200 m², onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend voor bouwpercelen met een omvang van meer dan 3.500 m²;
- b. ten hoogste 250 m², onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend voor bouwpercelen met een omvang van meer dan 1 ha;
- c. ten hoogste 350 m², onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend voor de realisatie van dierenverblijven op bouwpercelen met een omvang van meer dan 1 ha;

met dien verstande dat:

- d. het aangrenzende perceel ten dienste moet staan van de bestemming Wonen;
- e. het bijgebouw binnen het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen gerealiseerd dient te worden.

- **Invouwen**

3.3.2 Bouwen tot perceelgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **artikel 3 lid 2 sub h** voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

- **Invouwen**

3.3.3 Bouwen nabij de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2 sub k](#) voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 m tot de bestemming 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.

- **Invouwen**
3.3.4 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 bouwvlak 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 lid [artikel 3 lid 5.1](#).

- **Invouwen**
3.3.5 Hogere erfafscheiding

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2 sub l](#) voor erfafscheidingen hoger dan 1 m voor de voorgevel, met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van de erfafscheiding mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- c. verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. medewerking wordt uitsluitend verleend indien de erfafscheiding passend is in het landschap en met beplanting wordt ingekleed.

- **Invouwen**

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m²;
 - b. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per woning is niet toegestaan;
 - c. het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden is uitsluitend toegestaan indien er op het betreffende perceel gewoond wordt en er sprake is van een planologische samenhang tussen de woning en de logiesfunctie;
 - d. het gebruiken van een deel van de woning, of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
 - e. de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
 - f. bij een paardenbak en / of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
 - g. ten behoeve van de drie woningen op het perceel Oudelandseweg 2 is uitsluitend één uitrit op de Oudelandseweg toegestaan;
 - h. detailhandel is niet toegestaan;
- o **Invouwen**

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

▪ Invouwen

3.5.1 Nieuwe Economische Draggers (NED's)

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 Draggers zoals opgenomen in bijlage 2 van het moederplan , met dien verstande dat verblijfsrecreatie (groepsaccommodatie, 5 appartementen en 10 hotelkamers) zoals genoemd in bijlage 2 van het moederplan 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 bijlage 2 van het moederplan, met dien verstande dat detailhandel niet is toegestaan;
- b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 van het moederplan genoemde omvang;
- c. tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in [artikel 3 lid 3.4](#), 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 automobiliteit;
 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het moederplan waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 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;
 4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 5 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;
- 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 reclamedoeleinden 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;

- 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.