

sluis

groede-bad

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
6824	11-04-2005	29-09-2005	17-01-2005	-

opdrachtleider : ir T.C.M.C. van Aalst

voorschriften

Inhoud van de voorschriften		1
Hoofdstuk I	Inleidende bepalingen	blz. 3
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk II	Bestemmingen	7
Artikel 3	Verblijfsrecreatieve doeleinden (vR)	7
Artikel 4	Natuurgebied (N)	10
Artikel 5	Groenvoorzieningen (GR)	11
Artikel 6	Verkeersdoeleinden (V)	11
Artikel 7	Horecadoeleinden (H)	12
Artikel 8	Woondoeleinden (W)	12
Artikel 9	Erven (E)	13
Artikel 10	Tuinen (T)	13
Artikel 11	Agrarische doeleinden (A)	14
Artikel 12	Water (WA)	14
Artikel 13	Beschermingszone waterkeringen	14
Hoofdstuk III	Algemene bepalingen	15
Artikel 14	Gebruik van gronden en bouwwerken	15
Artikel 15	Bebouwingspercentages	15
Artikel 16	Bestaande afstanden en andere maten	15
Artikel 17	Hoogteaanduidingen	16
Artikel 18	Overschrijding bouwgrenzen	16
Artikel 19	Vrijstellingsbevoegdheden	16
Artikel 20	Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO	17
Artikel 21	Algemene procedurevoorschriften	17
Hoofdstuk IV	Overgangs- en slotbepalingen	19
Artikel 22	Gebruik in strijd met het plan	19
Artikel 23	Bouwen in strijd met het plan	19
Artikel 24	Strafbepaling	19
Artikel 25	Titel	19

Voorschriftenkaart 1

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan

het bestemmingsplan Groede-Bad van de gemeente Sluis, vervat in de kaart en deze voorschriften.

2. de kaart

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 hoofdblad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

3. aan- en uitbouw

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

4. antenne-installatie

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie, met een apparatuurkast.

5. bestaande bouwwerken

bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

6. bestaand gebruik

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan aanwezige gebruik.

7. bestemmingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

8. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

9. bouwen

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

10. bouwgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

11. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

12. bouwvlak

een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

13. 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.

14. bouwwerk, geen gebouw zijnde

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

15. bijgebouw

een vrijstaand, afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden gebouw.

16. bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

17. bedrijfswoning

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

18. centrale bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een gezamenlijk beheer en exploitatie van recreatiewoningen, gericht op het bieden van – permanent wisselende – recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden

19. 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.

20. discotheek of bar/dancing

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse in combinatie met het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen.

21. gebouw

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

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.

23. horecabedrijf

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
- het exploiteren van zaalaccommodatie;
- het verstrekken van nachtverblijf.

24. kampeermiddelen

- a. tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans;
- b. enige andere onderkomens of enige andere voertuigen of gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is;

een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

25. landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

26. landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake landschap en natuur.

27. natuurwaarde

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

28. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

29. peil

- a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

30. permanente standplaats

het gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel, dat gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn en als nachtverblijf uitsluitend mag worden gebruikt door personen, die hun hoofdverblijf elders hebben.

31. platte afdekking

een (min of meer) horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

32. 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.

33. seizoensstandplaats

het gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel gedurende het zomerseizoen.

34. 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.

35. toeristische standplaats

het gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel gedurende een beperkte periode.

36. verblijfsmiddelen

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten; een en ander voorzover geen bouwwerken en/of kampeermiddelen zijnde.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de 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. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

3. de inhoud van een gebouw

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen exclusief van het betrokken gebouw deel uitmakende kelders en andere ondergrondse ruimten.

4. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw

- a. tussen het peil en de bovenkant van de goot, het boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel met de gevel, waarin gemeten wordt;
- b. bij meerdere/verschillende (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en/of boeibordhoogten wordt de goot- en/of boeibordhoogte gemeten bij dat dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw;
- c. bij een asymmetrische dakvorm met één hellend dakvlak dat loopt over de volledige breedte, of diepte van een gebouw, wordt de goot- en/of boeibordhoogte gemeten op het hoogste snijpunt van het dakvlak met de daaronder gelegen gevel; onder de gevel wordt tevens verstaan het hart van de scheidsmuren met een gebouw op een aangrenzend bouwperceel.

5. de bouwhoogte van een gebouw

tussen het peil en de bovenkant van het gebouw.

6. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.

7. de bouwhoogte van een antenne-installatie

tussen de onderkant en het hoogste punt van de antenne-installatie.

8. afstanden

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

Artikel 3 Verblifsrecreatieve doeleinden (vR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor verblifsrecreatieve doeleinden (vR) zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de subbestemming vRk: een kampeerterrein;
- b. ter plaatse van de subbestemming vRkc: centrale voorzieningen ten behoeve van het kampeerterrein als bedoeld onder a;
- c. ter plaatse van de subbestemming vRkd: voor de doeleinden als genoemd onder a alsmede voor voorzieningen ten dienste van beheer en onderhoud;
- d. ter plaatse van de subbestemming vRrw: verblifsrecreatie in recreatiewoningen; uitsluitend met een centrale bedrijfsmatige exploitatie;
- e. ter plaatse van de subbestemming vRrd: voorzieningen ten dienste van beheer en onderhoud de onder e genoemde doeleinden;
- f. bijbehorende voorzieningen, zoals sport- en spelvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeer- en groenvoorzieningen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals ondergrondse waterkelders;

met dien verstande dat:

- g. het maximum aantal standplaatsen niet meer mag bedragen dan:
 1. voor camping Groede: 1.100;
 2. voor camping Paarlhof: per bestemmingsvlak het op de kaart omcirkelde cijfer;
- h. een centrale bedrijfsmatige exploitatie niet is vereist voor de recreatiewoning Zeeweg 9.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. ter plaatse van de subbestemming vRk:
 1. was- en toiletgebouwen;
 2. per permanente standplaats: ten hoogste één berging;
 3. trekkershutten en daarmee vergelijkbare gebouwen voor recreatief nachtverblijf;
 4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. ter plaatse van de subbestemming vRkc:
 1. gebouwen ten dienste van beheer en onderhoud, personeelsruimten, receptie, horecavoorzieningen, kantine, was- en toiletgebouwen voor gezamenlijk gebruik, sportgelegenheden en andere vormen van ontspanning en recreatie, alsmede één bedrijfswoning met bijgebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. ter plaatse van de subbestemming vRkd:
 1. bouwwerken als bedoeld onder a;
 2. gebouwen ten dienste van beheer en onderhoud;
- d. ter plaatse van de subbestemming vRrw:
 1. recreatiewoningen;
 2. per recreatiewoning: ten hoogste één berging;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. ter plaatse van de subbestemming vRrd:
 1. gebouwen ten dienste van beheer en onderhoud, personeelsruimten, receptie, horecavoorzieningen, kantine, sportgelegenheden en andere vormen van ontspanning en recreatie, alsmede ten hoogste twee bedrijfswoningen met bijgebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan;
- b. het op de kaart tussen haakjes [...] geplaatste cijfer geeft het maximaal toegestane aantal recreatiewoningen aan;
- c. het aantal trekkershutten en daarmee vergelijkbare gebouwen voor recreatief nachtverblijf mag niet meer bedragen dan 5;
- d. het grondoppervlak van een gebouw mag ten hoogste bedragen:

- | | |
|--|----------------------|
| 1. van een in lid 2 bedoelde berging: | 6 m ² ; |
| 2. van trekkershutten en daarmee vergelijkbare gebouwen voor recreatief nachtverblijf: | 20 m ² ; |
| 3. van een bedrijfswoning: | 200 m ² ; |
| 4. van een recreatiewoning: | 75 m ² ; |
- e. tenzij op de kaart anders is bepaald, mag de goot- of boeibordhoogte respectievelijk de bouwhoogte van gebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste bedragen:

	goot- of boei- bordhoogte	bouwhoogte
1. van de in lid 2 onder a1 en a3 bedoelde gebouwen	3,5 m	6 m;
2. van de in lid 2 onder a2 en d2 bedoelde berging	2,5 m	2,5 m;
3. van de in lid 2 onder b en e bedoelde gebouwen	6 m	10 m;
4. van de in lid 2 onder c2 bedoelde gebouwen	6 m	6 m;
5. van een recreatiewoning	3 m	6 m;
6. van erf- en terreinafscheidingen		2 m;
7. van speelvoorzieningen		5 m;
8. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m;

Bijzondere gebruiksvoorschrift

4. Het is verboden recreatiewoningen permanent te bewonen of te laten bewonen.

Vrijstellingsbevoegdheden

5. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- lid 2a voor de bouw van trekkershutten en daarmee vergelijkbare gebouwen voor recreatief nachtverblijf, met dien verstande dat:
 - het aantal niet meer mag bedragen dan 10;
 - een trekkershut alleen mag worden gerealiseerd in plaats van één standplaats;
 - lid 2a onder 1 voor de bouw van individuele was- en toiletgebouwen op vaste standplaatsen, met dien verstande dat:
 - de oppervlakte ten hoogste 8 m² mag bedragen;
 - de goothoogte ten hoogste 3 meter mag bedragen;
 - lid 2b voor de bouw van een tweede bedrijfswoning indien deze bedrijfswoning voor een doelmatig beheer noodzakelijk is.
 - lid 3e onder 8 voor de bouw van een uitzichttoren op gronden met de subbestemming vRkd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - de bouwhoogte mag ten hoogste 8 meter bedragen;
 - er moet sprake zijn van een open bouwconstructie;
 - artikel 17 lid 3c voor de bouw van lichtmasten met een hoogte van ten hoogste 9 meter op gronden met de subbestemming vRkc, met dien verstande dat de lichtuitstraling naar de omgeving van de camping dient te worden beperkt zoveel als technisch mogelijk.

Wijzigingsbevoegdheid

6. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemmingen verblijfsrecreatieve doeleinden (vR) met de subbestemming "vRk" (kampeerterrein) die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO" te wijzigen in de subbestemming vRrw (recreatiewoningen), met inachtneming van de volgende bepalingen:
- de wijzigingsbevoegdheid mag in één keer voor het gehele gebied of per bestemmingsvlak worden toegepast;
 - het maximaal toegestane aantal recreatiewoningen per bestemmingsvlak mag ten hoogste gelijk zijn aan het op de kaart aangegeven maximum aantal standplaatsen;
 - de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeersdoeleinden de afstand van gebouwen mag niet minder bedragen dan 2 meter.
7. Voordat de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder 6 mag worden toegepast, dient tussen de eigenaar of eigenaren van de betreffende recreatiewoningen, de gemeente Sluis en de pro-

vincie Zeeland een contract te zijn gesloten, waarin een centrale bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen wordt gegarandeerd.

Artikel 4 Natuurgebied (N)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Natuurgebied (N) zijn bestemd voor het behoud en/of herstel en/of ontwikkeling van actuele en potentiële natuurwaarden, alsmede:
 - a. voor ten hoogste één fiets- en wandelpad tussen de Zeeweg of de ontsluitingsweg van het recreatiewoningen Paarlhof en het plangebied van bestemmingsplan Groede Podium;
 - b. ter plaatse van de subbestemming Nr: voor dagrecreatief medegebruik.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
3. Voor het bouwen geldt de bepaling dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2 meter mag bedragen.

Aanlegvoorschriften

4. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen of verharderen van wegen, wandelpaden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - c. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
 - e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
 - f. het aanbrengen van drainage dan wel het diepploegen;
 - g. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
 - h. het storten en lozen van specie.
5. Het verbod als bedoeld in lid 4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
6. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuurwaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

7. Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de betreffende waarden van het gebied.

Tijdelijke vrijstelling

8. Op de in lid 1 bedoelde gronden mag geen toepassing worden gegeven aan artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5 Groenvoorzieningen (GR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor:
 - a. beplantingen;
 - b. bijbehorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, bermen en bermsloten, kleinschalige nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
 - c. ter plaatse van de subbestemming "landschappelijke waarden" (GRI) uitsluitend voor landschappelijke inpassing van aangrenzende verblijfsrecreatie door opgaande beplanting én voor zover de bestemming grenst aan de Zwartegatsekreek: voor de bescherming en het behoud van natuurwaarden van de kreek;
 - d. ter plaatse van de subbestemming "speelvoorzieningen"(GRs): tevens voor speelvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Aanlegvoorschriften

3. Het is verboden op of in de in lid 1 onder c bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen of verharderen van wegen, wandelpaden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.
4. Het verbod als bedoeld in lid 3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
5. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor:
 - a. de landschappelijke afscherming niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van landschappelijke afscherming niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
 - b. de natuurwaarden van de kreek niet worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 6 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor:
 - a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstroken, opstelstroken daar niet onder begrepen;
 - b. bijbehorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, bermen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, groenvoorzieningen, (sier)water en nutsvoorzieningen;met dien verstande dat
 - c. ter plaatse van de subbestemming Vp: uitsluitend parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 7 Horecadoeleinden (H)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden met de bestemming horecavestigingen zijn bestemd voor horecabedrijven, niet zijnde discotheken, nachtclubs, dancings en/of zalencentra.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- niet voor bewoning bestemde gebouwen;
 - per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- op de gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;
 - een bedrijfswoning (hoofdgebouw inclusief aan- of uitbouwen) mag geen grotere oppervlakte dan 200 m² en geen grotere inhoud dan 750 m³ hebben.

Artikel 8 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden met de bestemming Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor het wonen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- hoofdgebouwen;
 - aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- per bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd;
 - de inhoud van een hoofdgebouw met aan- en uitbouwen mag ten hoogste 500 m³ bedragen.

Artikel 9 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden met de bestemming Erven (E) zijn bestemd tot erf bij de gebouwen op hetzelfde bouwperceel.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- a. aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- a. per bouwperceel mag van de tot Erven bestemde gronden ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
 - b. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde sub a minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan;
 - c. indien op hetzelfde bouwperceel de bestemming Erven grenst aan de bestemming Tuinen mag voor de berekening van het percentage de oppervlakte van het erf worden vergroot met dat gedeelte van de tuin dat grenst aan het erf en ligt in het verlengde daarvan;
 - d. indien een tot Erven bestemd gebied behoort bij meer dan één woning mag van dit gebied als totaliteit ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 40 m² per woning.

Artikel 10 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor tuin.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 11 Agrarische doeleinden (A)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden met de bestemming Agrarische doeleinden met de subbestemming landschaps- en natuurwaarden (Aln) zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en voor het behoud van aanwezige en/of herstel van landschappelijke en/of natuurwaarden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub) bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Aanlegvoorschriften

3. Het is verboden op of in op deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van verhardingen en het aanleggen van paden;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het graven, verbreden, dempen van sloten, het aanleggen van drainagesystemen;
- e. het beplanten van gronden met houtgewassen;
- f. het blijvend omzetten van grasland in bouwland;
- g. het diepploegen (meer dan 50 cm).

4. Het verbod als bedoeld in lid 3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

5. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in lid 1 genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 12 Water (WA)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor de wateraanvoer en -afvoer, alsmede voor de waterberging.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers worden gebouwd.

Artikel 13 Beschermingszone waterkeringen

In geval van aanvragen bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet ter plaatse van gronden aangeduid op voorschriftenkaart 1 als "beschermingszone waterkeringen" zal de gemeente aan de initiatiefnemer en het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen signaleren dat overleg met het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen noodzakelijk is.

Artikel 14 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. 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 doeleindenomschrijving en de overige voorschriften

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 15 Bebouwingspercentages

1. Een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

Artikel 16 Bestaande afstanden en andere maten

1. Indien hoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

2. In die gevallen dat afstanden tot bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 17 Hoogteaanduidingen

1. Voor de toelaatbare goot- of boeibordhoogte dan wel bouwhoogte van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven Arabisch cijfer, niet geplaatst tussen haakjes, geeft – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling – de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen in meters aan, dan wel – voorzover een platte afdekking wordt toegepast – de maximaal toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak.
- b. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 m afwijken van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte.

2. Indien op de kaart geen hoogteaanduiding is ingeschreven, geldt voor de maximaal toelaatbare goot- dan wel bouwhoogte het bepaalde in hoofdstuk II van deze voorschriften.

3. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij in hoofdstuk II of de overige voorschriften anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

- | | |
|--|-------|
| a. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied | 1 m; |
| b. van erf- en terreinafscheidingen elders | 2 m; |
| c. van lichtmasten en overige masten | 6 m; |
| d. speelvoorzieningen | 4 m; |
| e. van overig straatmeubilair | 6 m; |
| f. vrijstaande antennes | 15 m; |
| g. van tuinmeubilair | 2 m; |
| h. bewegwijzering en overig straatmeubilair | 4 m; |
| i. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 1 m. |

Artikel 18 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen/voorgevellijnen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen/in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

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

Artikel 19 Vrijstellingsbevoegdheden

Algemene vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II terzake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen niet zijnde bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

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

Artikel 20 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks 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 21 Algemene procedurevoorschriften

Procedure bij toepassing vrijstellingsbevoegdheid

1. Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot vrijstelling ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter inzage;
- b. de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

Procedure bij toepassing wijzigingsbevoegdheid

2. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter inzage;
- b. de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

Artikel 22 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voorzover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan worden verkleind.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 23 Bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat hetzij op het tijdstip van terinzagelegging, hetzij na dit tijdstip, is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voorzover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 24 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 3 lid 4;
- artikel 4 lid 4;
- artikel 5 lid 3;
- artikel 11 lid 3;
- artikel 14 lid 1.

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

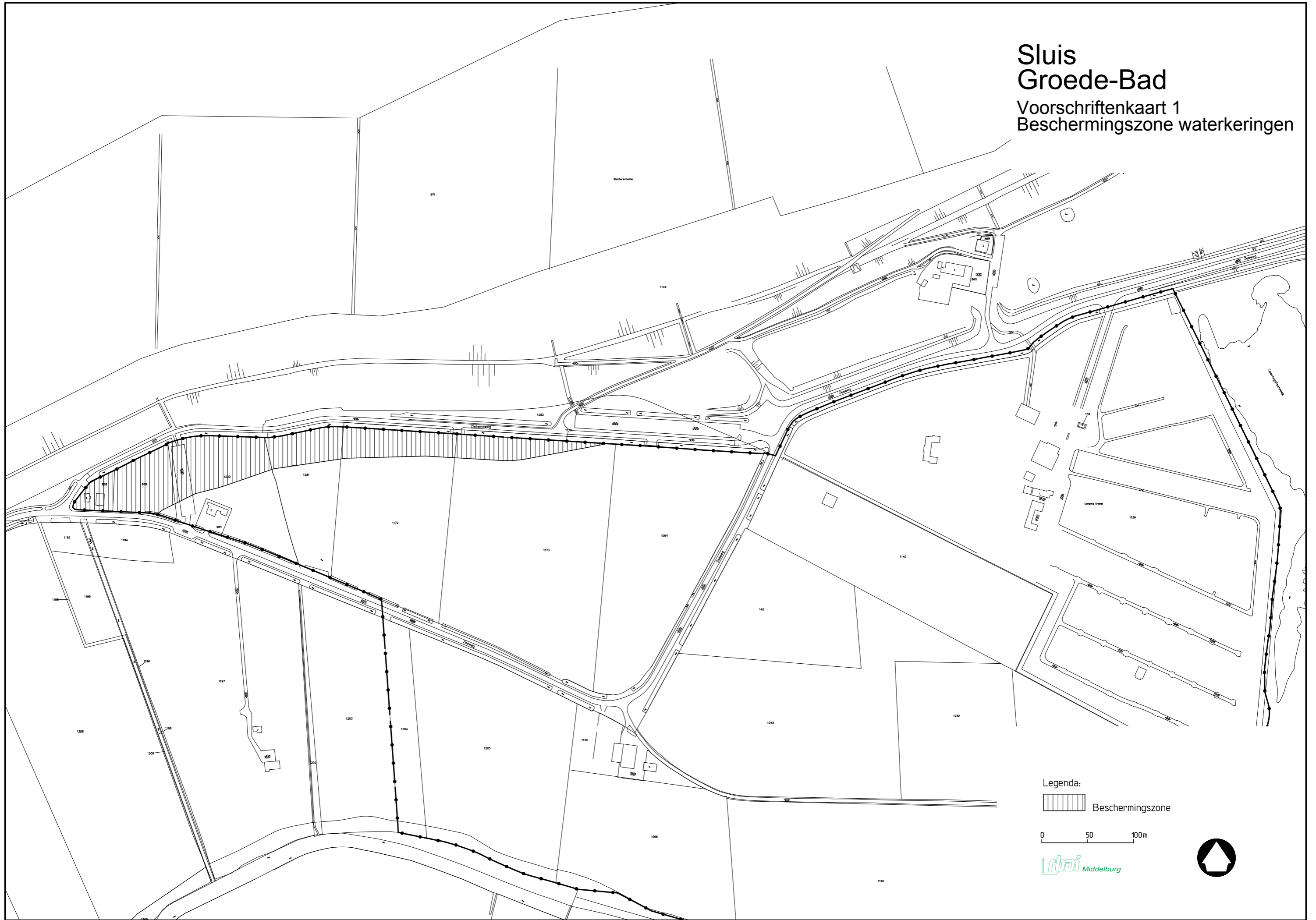
Artikel 25 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Groede-Bad".

voorschriftenkaart(en)

Sluis Groede-Bad

Voorschriftenkaart 1
Bescheringszone waterkeringen



Legenda:
 Bescheringszone

0 50 100m

 Middelburg

