

sluis

groede-podium

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
6875	22-02-2005	29-09-2005	16-05-2005	-

opdrachtgever : 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	Culturele en Recreatieve doeleinden (CR)	7
Artikel 4	Natuurgebied (N)	9
Artikel 5	Woon- en Verblifsrecreatieve doeleinden (WvR)	11
Artikel 6	Erven (E)	12
Artikel 7	Tuinen (T)	12
Artikel 8	Groenvoorzieningen (GR)	13
Artikel 9	Verkeersdoeleinden (V)	13
Artikel 10	Uit te werken gebied voor Natuur en Waterkeringsdoeleinden (UNWAK)	14
Hoofdstuk III Algemene bepalingen		15
Artikel 11	Gebruik van gronden en bouwwerken	15
Artikel 12	Bebouwingspercentages en dubbeltelbepaling	15
Artikel 13	Bestaande afstanden en andere maten	15
Artikel 14	Hoogteaanduidingen	16
Artikel 15	Overschrijden bouwgrenzen	17
Artikel 16	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	17
Artikel 17	Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO	17
Artikel 18	Algemene procedurevoorschriften	18
Hoofdstuk IV Overgangs- en slotbepalingen		19
Artikel 19	Gebruik in strijd met het plan	19
Artikel 20	Bouwen in strijd met het plan	19
Artikel 21	Strafbepaling	19
Artikel 22	Titel	19

Staat van Horeca-activiteiten

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan

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

2. de kaart

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, 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. 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.

5. bedrijfs- of dienstwoning

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.

6. 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.

7. bestaand gebruik

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

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 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.

16. cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

17. 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.

18. 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.

19. gebouw

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

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

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 vergunningbesluit 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.

24. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

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

25. landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige

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

26. natuurwaarde

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

27. nutsvoorzieningen

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

28. overkapping

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

29. peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. in andere gevallen en voor andere bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

30. platte afdekking

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

31. 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.

32. staat van horeca-activiteiten

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

33. verblijfmiddelen

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.

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 de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil.

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. afstanden

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

Artikel 3 Culturele en Recreatieve doeleinden (CR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Culturele en Recreatieve doeleinden (CR) zijn bestemd voor:

- a. culturele en dagrecreatieve voorzieningen die door aard en functie een bijdrage kunnen leveren aan de versterking van de toeristisch-recreatieve infrastructuur tussen de kern Groede en recreatieconcentratie Groede-Bad, zoals een openluchttheater, een museum, een openluchtbioscoop, een muziekcentrum, een kunsthall, een educatie- en informatiecentrum, een kiosk, een dierenpark; speelvoorzieningen, en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- b. ten hoogste één horecavoorziening behorende tot ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten,
- c. (overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur;
- d. het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden van het op tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige bunkercomplex;
- e. ter plaatse van de gronden met de subbestemming CRn: het behoud en/of herstel van de functie van bouwwerken als winterverblijf voor vleermuizen;
- f. ter plaatse van de gronden met de subbestemming CRh: de doeleinden als genoemd in lid a alsmede horecavoorzieningen behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- g. ter plaatse van de gronden met de subbestemming CRw: de doeleinden als genoemd in lid a alsmede het wonen met bijbehorende erven en tuinen en in samenhang daarmee voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;
- h. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden; parkeervoorzieningen; verblijfsgebied, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud; sanitaire voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling; waterpartijen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied, zoals bermen en bermsloten, waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins; beplantingen; nutsvoorzieningen, voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens.

Bouwvoorschriften

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

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen; behoudens het bepaalde onder b;
- b. op de gronden als bedoeld in lid 1 onder f: ten hoogste één woning per bestemmingsvlak;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden zonder subbestemming mag:
 1. het gezamenlijke grondoppervlak van gebouwen en overkappingen ten hoogste 1.530 m² bedragen;
 2. inhoud van een bedrijfs- of dienstwoning (hoofdgebouw met bijbehorende aan- en uitbouwen) ten hoogste 750 m³ bedragen;
- b. op de gronden met de subbestemming CRh mag het gezamenlijke grondoppervlak van gebouwen en overkappingen ten hoogste 660 m² bedragen;
- c. op de gronden met de subbestemming CRw mag:
 1. de inhoud van een woning (hoofdgebouw met bijbehorende aan- en uitbouwen) ten hoogste 500 m³ bedragen;
 2. het gezamenlijke grondoppervlak van bijgebouwen ten hoogste 25 m² bedragen;
- d. van de in lid 1 onder d genoemde bunkers mag het uitwendige karakter niet worden gewijzigd,

- e. de goot- en/of bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

	goot(- of boeibord)hoogte	bouwhoogte
1. van gebouwen en overkappingen:	6 m	10 m;
2. van een hotel op gronden met de met de subbestemming CRh:	4 m	8 m;
3. van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:	-	zie artikel 14 lid 4.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. Het is verboden om de bouwwerken als bedoeld in lid 1 onder e in de periode 1 oktober tot en 1 april te betreden en te gebruiken anders dan voor overwinteringsplaats van vleermuizen, met dien verstande dat het verbod niet van toepassing is voor werkzaamheden ten behoeve van het stimuleren van functie van de bunkers als overwinterplaats voor vleermuizen.

Vrijstellingsbevoegdheden

5. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen:
- van het bepaalde in lid 2 onder a ten einde op de gronden met de subbestemming CRh ten hoogste één bedrijfswoning mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - de woning mag niet vrijstaand worden gebouwd;
 - de inhoud van de woning (hoofdgebouw met bijbehorende aan- en uitbouwen) mag ten hoogste 750 m³ bedragen.
 - van het bepaalde in lid 3 onder d indien en voorzover geen onevenredige schade wordt toegebracht aan dan wel herstel verzekerd is van de cultuurhistorische waarden.
 - van het bepaalde in lid 3 onder b en onder e sub 2 ten einde een groter hotel mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - het gezamenlijke grondoppervlak van gebouwen en overkappingen mag ten hoogste 2.200 m² bedragen;
 - de goot- (of boeibord)hoogte en de bouwhoogte mogen ten hoogste 10 m bedragen;
 - het aantal hotelkamers mag ten hoogste 80 bedragen;
 en voorts met dien verstande dat vrijstelling uitsluitend kan worden verleend indien tussen gemeente Sluis, de provincie Zeeland en de exploitant van het hotel een contract is gesloten, waarin is bepaald dat per extra hotelkamer een nader over een te komen bedrag wordt gestort in de "Voorziening Rood voor Groen" van gemeente Sluis ten behoeve van het realiseren van investeringen in landschappelijke inpassing en of natuurontwikkeling in het buitengebied.

Procedurevoorschrift

6. Bij het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheid wordt de in artikel 18 lid 1 opgenomen procedure doorlopen.

Artikel 4 Natuurgebied (N)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Natuurgebied (N) zijn bestemd voor:
 - a. de ontwikkeling en behoud van natuurwaarden, niet zijnde bos;
 - b. één fiets- en wandelpad over de Zwartgatse Kreek;
 - c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden; bermen en berm-sloten; waterpartijen, nutsvoorzieningen;alsmede ter plaatse van de subbestemming Nr voor:
 - d. dagrecreatief medegebruik met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 - e. het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden en natuurwaarden van het op tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige bunkercomplex;
 - f. de plaatsing van voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
 - g. ontsluitingswegen ten behoeve de in artikel 3 lid 1 genoemde Culturele en Recreatieve doeleinden.

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 m mag bedragen.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. Het is verboden om de bunkers van het in lid 1 onder e bedoelde bunkercomplex in de periode 1 oktober tot en 1 april te betreden en te gebruiken anders dan voor overwinteringsplaats van vleermuizen, met dien verstande dat het verbod niet van toepassing is voor werkzaamheden ten behoeve van het stimuleren van functie van de bunkers als overwinterplaats voor vleermuizen.

Aanlegvoorschriften

5. 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 wandelpaden, en het aanbrengen van andere oppervlak-terverhardingen;
 - 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 en picknickplaatsen;
 - h. baggerwerkzaamheden en het storten en lozen van specie.
6. Het verbod als bedoeld in lid 5 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.
7. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschaps- en 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.

8. Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschaps- en 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

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

Artikel 5 Woon- en Verblifsrecreatieve doeleinden (WvR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woon- en Verblifsrecreatieve doeleinden (WvR) zijn bestemd voor:

- a. het wonen met bijbehorende erven en in samenhang daarmee voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;
- b. permanente verblifsrecreatie in recreatiewoningen.

Bouwvoorschriften

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

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het op de kaart tussen haakjes [...] geplaatste cijfer geeft het maximaal toegestane aantal woningen of recreatiewoningen aan;
- b. de inhoud van een woning en van een recreatiewoning (hoofdgebouw met bijbehorende aan- en uitbouwen) mag ten hoogste 500 m³ bedragen;
- c. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
- d. de goot- en/of bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

	goot(- of boeibord)hoogte	bouwhoogte
1. van gebouwen:	zie kaart	4 m hoger dan maximum goothoogte
2. van bouwwerken, geen gebouwen zijnde: -	-	zie artikel 14 lid 4.

Vrijstellingsbevoegdheid

Kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

4. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de uitoefening van kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden en herkenbaar te blijven;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mag ten hoogste 25 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en de daarbijbehorende aan- en uitbouwen bedragen;
- c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
- d. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- f. geen vrijstelling mag worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
- g. vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 6 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd tot:
- erven bij de gebouwen op hetzelfde bouwperceel;
 - bijbehorende achterpaden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
- per bouwperceel mag van de tot Erven bestemde gronden ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
 - 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;
 - 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 60 m² per woning;
 - de afstand van een bijgebouw tot een hoofdgebouw en tot een aan- of uitbouw mag niet minder dan 1 m bedragen;
 - de afstand van bijgebouwen tot de perceelsgrens mag, voor zover deze niet in de perceelsgrens worden gebouwd, niet minder bedragen dan 1 m;
 - de goot- en/of bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

	goot(- of boeibord)hoogte	bouwhoogte
1. van gebouwen:	zie kaart	4 m hoger dan maximum goothoogte;
2. van bouwwerken, geen gebouwen zijnde: -		zie artikel 14 lid 4.

Artikel 7 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Bouwvoorschriften

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

Artikel 8 Groenvoorzieningen (GR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor beplantingen, water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied.

Bouwvoorschriften

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. gebouwen voor nutsvoorzieningen.

3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag ten hoogste 15 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van de onder a bedoelde gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 9 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 Vlv: uitsluitend langzaamverkeersverbindingen zijn toegestaan.

Bouwvoorschriften

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

3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag ten hoogste 15 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van de onder a bedoelde gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 10 Uit te werken gebied voor Natuur en Waterkeringsdoeleinden (UNWAK)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Uit te werken gebied voor Natuur en Waterkeringsdoeleinden (UNWAK) zijn bestemd voor:
 - a. Natuurgebied als bedoeld in artikel 4;
 - b. een waterkerende binnendijk en andere waterkeringsvoorzieningen;
 - c. Verkeersdoeleinden als bedoeld in artikel 9;
 - d. de wateraanvoer en -afvoer, alsmede voor de waterberging.

Uitwerkingsregels

2. Het college van burgemeester en wethouders werkt de in lid 1 bedoelde bestemming uit met inachtneming van de navolgende bepalingen:
 - a. vóóraf moet zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
 - b. het Waterschap wordt om advies gevraagd over de eventuele aanleg van de in lid 1 genoemde waterkerende binnendijk;
 - c. een besluit tot uitwerking wordt pas genomen nadat inzicht is verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Flora- en faunawet;
 - d. voorzover de gronden van het toekomstige natuurgebied tevens mogen worden gebruikt voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen komt dit tot uitdrukking in de bestemmingsregeling;
 - e. op de gronden die ingevolge een Keur waterkeringen van het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen kunnen worden aangemerkt als kernzone:
 1. mogen ten behoeve van de waterkering uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
 2. zijn bouwwerken ten behoeve van de overige in lid 1 genoemde bestemmingen slechts toelaatbaar indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 11 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 12 Bebouwingspercentages en dubbeltelbepaling

Percentages

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.

Dubbeltelbepaling

2. Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Bestaande afstanden en andere maten

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 terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

2. In die gevallen dat afstanden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten 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 14 Hoogteaanduidingen

Hoogte van gebouwen

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 – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling – 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 in lid 1 en 2 bedoelde bouwhoogten mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, liftkokers, trappenhuisen, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen en andere ongeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

Hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4. 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 muren en terreinafscheidings grenzend aan openbaar gebied	1 m;
b. van erf- en terreinafscheidings elders	2 m;
c. van lichtmasten en overige masten	6 m;
d. pergola's en overkappingen	2,75 m;
e. speelvoorzieningen	4 m;
f. van overig straatmeubilair	6 m;
g. vrijstaande antennes	15 m;
h. van tuinmeubilair	2 m;
i. bewegwijzering en overig straatmeubilair	4 m;
j. voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen, gedenktekens	4 m;
k. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	1 m.

Vrijstellingsbevoegdheid

5. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4:
 - a. tot een hoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
 - b. tot een maximum van 6 m op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan.

Artikel 15 Overschrijden bouwgrenzen

1. De bouwgrenzen 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, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en – in geval van erkers, serres en veranda's – bovendien niet meer bedraagt dan 50% van de diepte van gronden gelegen tussen de voorste bouwgrens en de voorste perceelsgrens;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2. Het college van burgemeester en wethouders kan vrijstelling verlenen van lid 1, mits de overschrijding niet meer dan 3 m bedraagt. Vrijstelling wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 16 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

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 15%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover 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 17 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

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 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 18 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 uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid

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

- a. het ontwerpbesluit tot uitwerking of 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 19 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, voor zover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan worden verkleind.
3. Het bepaalde in de leden 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 20 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 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 teniet gegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
3. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voor zover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 21 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in

- artikel 3 lid 4;
- artikel 4 lid 4 en lid 5;
- artikel 11 lid 1;

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

Artikel 22 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam: Groede-Podium.

Staat van Horeca-activiteiten

behorende bij de voorschriften van
het bestemmingsplan Groede-Podium
van de gemeente Sluis

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).