

INHOUD

VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL A

ARTIKEL B

ARTIKEL C

ARTIKEL D

1

1

3

5

5

DE PLANKAART

plankaart met verklaring

tekeningnummer: 12576

VOORSCHRIFTEN

deel uitmakende van het bestemmingsplan "Heille, herziening 2008-1", van de gemeente Sluis.

ARTIKEL A

De voorschriften, deel uitmakende van het bestemmingsplan "Heille", zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 28 september 2006, (gedeeltelijk goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten van Zeeland bij besluit van 24 april 2007 (nr. 0704485/13) worden als volgt gewijzigd:

A1.

Aan de begripsbepalingen in artikel 1 wordt een nieuw sublid 45A. toegevoegd, luidende:

'45. Vereveningsprincipe

principe waarbij bij een ruimtelijke ontwikkeling een gelijktijdige investering gedaan wordt in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of ruimtelijke kwaliteit.'

A2.

Aan artikel 3 (Woondoeleinden), lid 3 wordt een nieuw sublid f toegevoegd, luidende:

'f. ter plaatse van het perceel Heilleweg 21 worden hoofdgebouwen afgedekt door een schuine kap, waarvan de hellingshoek ten minste 40° en ten hoogste 50° bedraagt.'

A3.

Lid 2 en 3 van artikel 18, Wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO, komen te luiden:

'Gebied op de kaart aangeduid met "Gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 WRO"

2. Het College van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemmingen van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro" te wijzigen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a vooraf moet zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
- b een besluit tot planwijziging wordt pas genomen nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologische deskundige in voldoende mate zijn zekergesteld;
- c vooraf dient het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen om advies te worden gevraagd;
- d vooraf dient inzicht te zijn verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Flora- en faunawet.

Alsmede met inachtneming van de volgende specifieke bepalingen:

Gebied B, C en D

3. Binnen de op de kaart aangegeven gebieden "B", "C" en "D" met de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro", mogen de bestemmingen als volgt worden gewijzigd:

- e gebieden "B", "C" en "D" in de bestemmingen "Woondoeleinden", "Tuinen" en "Erven";

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- f Woningen (hoofdgebouwen met bijbehorende aan- en uitbouwen) zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van ten minste 4 meter en ten hoogste 25 meter tot de voorste perceelsgrens.
- g De maximum goot- of boeibordhoogte en de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 4 meter, respectievelijk 10 meter bedragen.
- h Hoofdgebouwen moeten worden afgedekt door een schuine kap, waarvan de hellingshoek ten minste 40° en ten hoogste 50° bedraagt.

Gebied B

- i Ter plaatse mogen worden gebouwd: ten hoogste 2 vrijstaande woningen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- j Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid mag het aantal woningen uitsluitend toenemen indien het woningbouw betreft die past in de gemeentelijke en provinciale woningbouwprogrammering.
- k De onderlinge afstand van de woningen (hoofdgebouwen met bijbehorende aan- en uitbouwen) mag niet minder dan 6 meter bedragen.
- l Tussen het oostelijk van het gebied gelegen driehoekig binnengebied en het westelijk gelegen landelijk gebied dient óf een breed doorzicht van ten minste 20 meter of twee smalle(re) doorzichten van elk 10 meter te worden behouden.
- m De wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast indien de bedrijfsactiviteiten van de agrarische bedrijven aan de Zandstraat 2 op het westelijke deel van kadastraal perceel 527 en aan de Heilleweg 15 zijn beëindigd, dan wel nadat is gebleken dat er op grond van de Wet milieubeheer geen belemmeringen zijn voor woningbouw vanwege deze bedrijven.
- n Aangevoerd dient te worden dat voldaan wordt aan het vereveningsprincipe. Voor een woning van ten minste 400 m³ dient een investering van € 20,- per m³ in de omgevingskwaliteit plaats te vinden, waarbij:
 1. het in te dienen plan om te komen tot ruimtelijke kwaliteitswinst ter beoordeling wordt voorgelegd aan een landschapsdeskundige.
 2. de investering in de ruimtelijke kwaliteitswinst dient te zijn gewaarborgd middels een privaatrechtelijke overeenkomst.

Gebied C

- o Ter plaatse mogen worden gebouwd: ten hoogste 3 vrijstaande woningen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat ten hoogste 2 woningen mogen worden georiënteerd op de Heilleweg.
- p Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid mag het aantal woningen uitsluitend toenemen indien het woningbouw betreft die past in de gemeentelijke en provinciale woningbouwprogrammering.

- q De onderlinge afstand van woningen (hoofdgebouwen met bijbehorende aan- en uitbouwen) mag niet minder dan 10 meter bedragen.
- r De wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast indien de bedrijfsactiviteiten van de agrarische bedrijven aan de Zandstraat 2 op het westelijke deel van kadastraal perceel 527 en aan de Heilleweg 15 zijn beëindigd, dan wel nadat is gebleken dat er op grond van de Wet milieubeheer geen belemmeringen zijn voor woningbouw vanwege deze bedrijven.
- s De wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast na sloop van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen.
- t Aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan het vereveningsprincipe. Voor een woning van ten minste 400 m³ dient een investering van € 20,- per m³ in de omgevingskwaliteit plaats te vinden, waarbij:
 1. het in te dienen plan om te komen tot ruimtelijke kwaliteitswinst ter beoordeling wordt voorgelegd aan een landschapsdeskundige.
 2. de investering in de ruimtelijke kwaliteitswinst dient te zijn gewaarborgd middels een privaatrechtelijke overeenkomst.

Gebied D

- u Ter plaatse mag worden gebouwd: ten hoogste 1 woning, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- v Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid mag het aantal woningen uitsluitend toenemen indien het woningbouw betreft die past in de gemeentelijke en provinciale woningbouwprogrammering.
- w De afstand van de woning (hoofdgebouw met bijbehorende aan- en uitbouwen) tot de woningen Noorderbrugweg 2 en 4 mag niet minder dan 10 m bedragen.
- x De wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast, indien de bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf op het westelijk deel van kadastraal perceel 527 zijn beëindigd dan wel nadat is gebleken dat er op grond van de Wet milieubeheer geen belemmeringen zijn voor woningbouw vanwege dit bedrijf.
- y Aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan het vereveningsprincipe. Voor een woning van ten minste 400 m³ dient een investering van € 20,- per m³ in de omgevingskwaliteit plaats te vinden, waarbij:
 1. het in te dienen plan om te komen tot ruimtelijke kwaliteitswinst ter beoordeling wordt voorgelegd aan een landschapsdeskundige.
 2. de investering in de ruimtelijke kwaliteitswinst dient te zijn gewaarborgd middels een privaatrechtelijke overeenkomst.

ARTIKEL B

Voor zover de voorschriften bij het bestemmingsplan "Heille", niet overeenkomstig het bepaalde in artikel A zijn gewijzigd, blijven deze onverkort van kracht, met uitzondering van:

Artikel 12 Gebruiksbepalingen

Artikel 13 Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 20 Gebruik in strijd met het plan

Artikel 21 Bouwen in strijd met het plan

Bovengenoemde artikelen worden ingetrokken en, ingevolge de Wet ruimtelijke ordening, als volgt opnieuw vastgesteld.

Artikel 12 Algemene gebruiksbe­paling

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 13 Anti-dubbeltel­bepaling

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 20 Overgangsrecht

A. Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een **omge­vingsvergunning voor het bouwen**, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de **omgevingsvergunning** wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig **in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen** voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

B. Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtre­ding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eer­ste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Daarnaast wordt artikel 22 Strafbepaling, 5^e aandachtsstreepje, als volgt gewijzigd:
'- artikel 12 lid 1' wordt '- artikel 12'

ARTIKEL C

Voor zover de plankaart bij het bestemmingsplan "Heille", niet overeenkomstig de bij deze herziening gevoegde plankaart wordt herzien, blijft deze onverkort van kracht.

ARTIKEL D

Dit plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan "Heille, herziening 2008-1" van de gemeente Sluis.

Behoort bij het besluit van de Raad van de gemeente Sluis tot vaststelling van het bestemmingsplan "Heille, herziening 2008-1" d.d.