

## Beleidsregels binnenplanse omgevingsplanactiviteiten gemeente Sluis

Voor aanvragen voor activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan van rechtswege hanteren Burgemeester en wethouders de in dit artikel 3 genoemde regels bij het verlenen van een omgevingsvergunning conform en verwijzend naar artikel 5.1 lid 1 sub a en artikel 5.2 lid 2 a onder de Omgevingswet juncto voor gevallen uitwerkt in de voorliggende beleidsregels.

### 3.1. Algemene regels

1. Wanneer een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit toeziet op één van de activiteiten genoemd onder artikel 3.3 specifiek beoordelingskader dient uitsluitend gemotiveerd te worden hoe voldaan wordt aan het kader volgend uit artikel 3.2 en 3.3 van deze beleidsregel.

2. Indien deze beleidsregels niet voorzien in een specifiek beoordelingskader wordt per aanvraag beoordeeld of de aangevraagde activiteit passend is binnen het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 3.2. Algemeen beoordelingskader

De volgende voorwaarden gelden voor alle gevallen (zie ook bijlage D: Voorbeeld opzet ruimtelijke onderbouwing):

#### 1. Bestaand ruimtelijk beleid

De aanvraag is uitvoerbaar volgens de geldende of in ontwerp neergelegde wet- en regelgeving van rijk, provincie, waterschap en gemeente:

#### 2. Anticiperen nieuw omgevingsplan

Bij ieder verzoek dat in strijd is met het omgevingsplan van rechtswege en valt onder de in artikel 5.1 lid 1 sub a en artikel 5.2 lid 2 a onder de Omgevingswet juncto voor gevallen uitwerkt in de voorliggende beleidsregels, wordt onderzocht of een wijziging wordt voorbereid en in welk stadium dit plan zich bevindt. In de afweging wordt meegenomen of het verzoek zal passen binnen de wijziging van het omgevingsplan en geanticipeerd kan worden op de nieuwe situatie. Op het moment dat de wijziging van het omgevingsplan ter inzage is gelegd, kan in de motivering van de vergunning daarnaar worden verwezen.

#### 3. Waarborging ruimtelijke kwaliteit

In alle gevallen zal er bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid sprake moeten zijn van evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een verantwoord stedenbouwkundige nieuwe situatie. Hiervan is onder andere sprake indien:

- medewerking aan het verzoek niet tot gevolg heeft dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- de vormgeving/uitvoering voldoet aan de criteria opgenomen in de nota ruimtelijke kwaliteit (bij twijfel kan het plan voorgelegd worden aan de gemeentelijke adviescommissie, dan is het advies van deze commissie de afweging). Hiertoe kan iedere aanvraag om omgevingsvergunning met ruimtelijke consequenties ter goedkeuring van de gemeentelijk adviescommissie worden voorgelegd en;
- er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen en;
- er geen sprake is van onevenredige toename van de verkeersbelasting en parkeerdruk ten opzichte van het bestaande gebruik en;
- er moet verzekerd worden dat er voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden en/of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van het geldende parkeernormenbeleid gemeente Sluis.
- de verschillende functies in de omgeving geen significante hinder van elkaar zullen ondervinden en/of bestaande toegestane functies belemmerd zullen worden in hun doelmatig gebruik.

#### 4. Afweging individueel en algemeen belang

Bij ieder verzoek om af te wijken van het omgevingsplan van rechtswege wordt onderzocht hoe het individuele belang van de aanvrager zich verhoudt tot het door de gemeente te bewaken algemene belang. Hierbij spelen aspecten als openbare orde, veiligheid (waaronder brandveiligheid, sociale veiligheid, verkeersveiligheid), leefbaarheid, landschapsschoon en natuur een rol.

#### 5. Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid

Bij de beoordeling van ieder verzoek om af te wijken van het omgevingsplan van rechtswege wordt rekening gehouden met de beginselen van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Juist omdat het bij dergelijke verzoeken gaat om een individuele concrete situatie in tegenstelling tot de integrale ruimtelijke benadering bij een wijziging van een omgevingsplan van rechtswege wordt nadrukkelijk rekening

gehouden met de consequenties van het verzoek voor de omgeving en omwonenden. De effecten voor de aangrenzende percelen dienen voor zover mogelijk in beeld te worden gebracht.

#### **6. Economische uitvoerbaarheid- nadeelcompensatie**

Artikel 4:126 Awb regelt het recht op nadeelcompensatie. Het bepaalt in het eerste lid: Indien een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, kent het bestuursorgaan de benadeelde desgevraagd een vergoeding toe.

Het gaat hierbij niet alleen om schade veroorzaakt door besluiten, regels en maatregelen zelf waaronder ook beleidsregels en algemeen verbindende voorschriften vallen, maar ook om schade veroorzaakt door feitelijke handelingen van de gemeente Sluis. Het feitelijk handelen moet toe te rekenen zijn aan het besluit of de maatregel die eraan voorafgaat.

Nadeelcompensatie zoals bedoeld in artikel 15.1 onder de Omgevingswet, is indirecte schade (schade door activiteiten in de omgeving) in de vorm van waardedaling van een onroerende zaak die veroorzaakt wordt door het vaststellen, verlenen, stellen, treffen of, voor zover van toepassing, wijzigen of intrekken van een omgevingsvergunning.

De omvang van schade wordt bepaald door de nieuwe feitelijke situatie met de oude feitelijke situatie te vergelijken. Of er daadwerkelijk schade is en hoe hoog deze uiteindelijk blijkt te zijn, is op voorhand niet voorzienbaar. De gemeente Sluis hanteert het principe dat de veroorzaker van die eventuele schade deze dient te vergoeden. Het is tenslotte niet redelijk om die schade op de maatschappij af te wentelen.

Daarom sluit de gemeente bij de aanvraag omgevingsvergunning een nadeelcompensatie-overeenkomst met de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling (zie bijlage E). Dit om de eventuele schade op deze initiatiefnemer te verhalen. De overeenkomst dient bij de aanvraag omgevingsvergunning afgesloten te worden (dus voor vergunningverlening). Met deze overeenkomst is dan de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij op voorhand vaststaat dat er geen sprake kan zijn van nadeelcompensatie. In die gevallen kan het college afzien van het sluiten van een nadeelcompensatie-overeenkomst.

### **3.3. Beleidsregels**

Aanvullend op de algemene regels geldt dat in principe alleen aan een vergunningsaanvraag wordt meegewerkt als ook wordt voldaan aan de van toepassing zijnde specifieke regels.

Per onderdeel van artikel 5.1 lid 1 sub a en artikel 5.2 lid 1 sub a van de Omgevingswet juncto voor gevallen uitwerkt in de voorliggende beleidsregels (artikel 3.3 lid 1 tot en met 9) worden in de volgende paragrafen de specifieke regels opgenomen. Deze tekst geeft de uiterste grenzen aan waarbinnen afgevoerd kan worden. Vervolgens worden de te hanteren specifieke regels benoemd. Dit is de invulling die de Gemeente Sluis geeft aan de mogelijkheden die de wet biedt.

#### **Artikel 3.3 lid 1 Duurzaamheid**

##### **A. Installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling**

Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Electriciteitswet 1998 komt in aanmerking voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Een afwijking is mogelijk indien voldaan wordt aan onderstaande criteria:

- er wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de 'Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis' zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege en bijlage G;
- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- indien de afstand tot gronden met de functie Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;

##### **B. Een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren**

Een installatie bij een agrarische bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens bijlage Aa behorende bij artikel 4 van de Uitvoeringsregeling Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsproces dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren

met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen komt in aanmerking voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Een afwijking is mogelijk indien voldaan wordt aan onderstaande criteria:

- a. er wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de 'Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis' zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege en bijlage G ;
- b. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. indien de afstand tot gronden met de functie Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;
- d. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;

### **Artikel 3.3 lid 2 Bouwwerken**

Voor onderstaande specifieke gevallen gelden de volgende regels:

#### **A. Bijbehorend bouwwerken binnen en buiten de bebouwde kom in het voorerfgebied**

Voor verlening aan een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding ervan, mits voor zover gelegen buiten de bebouwde kom en er wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf;
- b. de oppervlakte niet meer dan 150 m<sup>2</sup>;
- Erkers aan een woning op het voorerfgebied, mits het profiel van de straat, respectievelijk het straatbeeld, dit toelaat en voorts wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de voorgevellijn met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden en;
  - b. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt met een maximum van 3,5 meter en;
  - c. de hoogte maximaal 3 meter bedraagt.
- Luifels mits wordt voldaan aan de voorwaarden:
  - a. de voorgevellijn met niet meer dan 1,50 meter overschrijden en;
  - b. de breedte maximaal anderhalf maal de breedte van de bestaande belijning van het deurkozijn bedraagt.
- Carport mits wordt voldaan aan de voorwaarden:
  - a. de hoogte maximaal 3,30 meter bedraagt en;
  - b. de breedte maximaal de breedte van de garage of een daarmee gelijk te stellen bestaand ( gedeelte) bouwwerk bedraagt en;
  - c. de voorgevellijn met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden.

#### **B. Bijbehorend bouwwerken binnen en buiten de bebouwde kom in het achtererfgebied**

- a. Bij vrijstaande woningen bedraagt de afstand van alle gebouwen op het perceel tot de zijdelingse perceelsgrens aan ten minste één zijde minimaal 3 meter en;
- b. De afstand tussen een vrijstaand gebouw en het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 meter en;
- c. De totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken gelegen op het achtererfgebied is afhankelijk van de totale perceelsgrootte, met dien verstande dat maximaal 40% mag worden bebouwd en:
  - bij aaneengesloten percelen kleiner of gelijk dan 1.000 m<sup>2</sup>, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 60 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - bij aaneengesloten percelen met een omvang van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> en kleiner of gelijk dan 2.500 m<sup>2</sup>, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 90 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - bij aaneengesloten percelen met een omvang van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 120 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter en de totale hoogte maximaal 5 meter.
- d. het achtererfgebied ( inclusief het zijerfgebied) niet meer dan 50% wordt volgebouwd.

Deze specifieke beleidsregels gelden (in principe) voor gronden die voor bebouwing in aanmerking komen.

#### **C. Een uitbreiding van het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk binnen en buiten de bebouwde kom**

Uitbreiding van het hoofdgebouw MITS:

- a. de inhoud van een woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, ten hoogste 1000 m<sup>3</sup> bedraagt, mits de woning stedenbouwkundig goed past in zijn omgeving;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
- c. bij vrijstaande woningen de afstand van alle gebouwen op het perceel tot de zijdelingse perceelsgrens aan ten minste één zijde minimaal 3 meter bedraagt;
- d. de goothoogte en bouwhoogte voldoen aan de bouwregels voor een hoofdgebouw volgend uit het vigerende omgevingsplan voor het desbetreffende perceel;
- e. de oppervlakte van de uitbreiding niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedraagt.

Deze specifieke beleidsregels gelden (in principe) voor gronden die voor bebouwing in aanmerking komen.

#### **D. Een uitbreiding van een recreatiewoning op een verblijfsrecreatief terrein**

- a. uitbreiding van een recreatiewoning is uitsluitend toegestaan indien deze gelegen is op een verblijfsrecreatief park dat als zodanig is bestemd in het vigerende omgevingsplan;
- b. de recreatiewoning is gelegen op een verblijfsrecreatief terrein dat in aanmerking komt voor uitbreiding van de recreatiewoningen zoals aangeduid in de Kadernota recreatief verblijf;
- c. de maatvoering van de uitbreiding qua oppervlakte en inhoud van de recreatiewoning en de toegestane aantal uit te breiden recreatiewoningen voldoen aan de Kadernota recreatief verblijf;
- d. de goothoogte en bouwhoogte voldoen aan de bouwregels voor een hoofdgebouw volgend uit het vigerende omgevingsplan voor het desbetreffende perceel.

Deze specifieke beleidsregels gelden (in principe) voor gronden die voor bebouwing in aanmerking komen.

#### **E. Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Een afwijking van het omgevingsplan is alleen mogelijk voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk die voldoen aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 10 m, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- Boomhut

Voor een boomhut geldt de volgende voorwaarde:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- Erfafscheiding

Voor erfafscheidingen hoger dan 1,25m voor de voorgevelrooilijn wordt niet afgeweken, met uitzondering op gronden met een bedrijfsbestemming.

- Overkapping

Voor een overkapping kan afwijking van het omgevingsplan worden verleend als voldaan is aan de criteria voor overkappingen, zoals opgenomen in de op dat moment geldende nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Sluis.

- Voor horeca terrasoverkappingen gelden de volgende eisen:
  - a. er mag geen sprake zijn van een permanent gesloten dak;
  - b. indien gecombineerd met een wind-/terrasscherm moet de ruimte tussen de bovenzijde van het wind-/terrasscherm en de onderzijde van het uitvalscherm minimaal 1 meter bedragen;
  - c. de totale hoogte bedraagt maximaal 4 meter;
  - d. voor de terrasoverkapping is advies nodig van de gemeentelijke adviescommissie;
  - e. de overkapping is enkel toegestaan indien voor het terras een exploitatievergunning is verleend op grond van de Algemene plaatselijke verordening.
- Voor horeca parasols gelden de volgende eisen:
  - a. de parasol mag enkel boven het terras worden geplaatst (de parasol mag niet uitsteken boven de openbare weg) en niet mag niet uitsteken buiten het terras;
  - b. de totale hoogte bedraagt maximaal 4 meter;
  - c. de kleur van de parasol mag niet conflicteren met de kleurstelling van het horecapand;
  - d. Het uiterlijk van de parasols dient te voldaan aan eisen die het geldende Terrassenbeleid gemeente Sluis hieraan stelt;
  - e. de parasol is enkel toegestaan indien voor het terras een exploitatievergunning is verleend op grond van de Algemene plaatselijke verordening;
- Voor horeca terrasschermen gelden de volgende eisen:
  - a. het terrasscherm wordt in geheel doorzichtige uitvoering of met een lage borstwering van maximaal 1 meter en daarboven geheel doorzichtig materiaal uitgevoerd;
  - b. de totale hoogte bedraagt maximaal 2 meter boven het straatniveau;
  - c. de terrasschermen mogen niet parallel langs de straat worden geplaatst.
  - d. de terrasschermen zijn enkel toegestaan indien voor het terras een exploitatievergunning is verleend op grond van de Algemene plaatselijke verordening.

- e. het terrasscherm wordt in geheel doorzichtige uitvoering of met een lage borstwering van maximaal 1 meter en daarboven geheel doorzichtig materiaal uitgevoerd;
- f. de totale hoogte bedraagt maximaal 2 meter boven het straatniveau;
- g. de terrasschermen zijn enkel toegestaan indien voor het terras een exploitatievergunning is verleend op grond van de Algemene plaatselijke verordening.
- Pinboxen / stand alone

Voor pinboxen / stand alone kan afwijking van het omgevingsplan verleend worden als voldaan wordt aan de algemene criteria zoals opgenomen in de op dat moment geldende nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Sluis.

- Verkoopautomaat t.b.v. verkoop agrarische producten

Voor het verkopen van (zelf geteelde, verbouwde of bewerkte) land- en tuinbouwproducten alsmede streekproducten op een agrarisch bouwvlak of in de directe nabijheid hiervan (indien het bouwvlak niet goed te bereiken is voor bezoekers) kan afgeweken worden mits wordt voldaan aan;

- a. Het betreft een agrarisch bouwvlak met agrarische bedrijfsvoering ter plaatse;
- b. Het betreft een bouwwerk geen gebouw zijnde;
- c. De toe te passen materialen moeten passen bij het gebied en voldoen aan de algemene criteria uit de op dat moment geldende nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Sluis;
- d. In de nabijheid van het bouwwerk moet voldoende parkeerruimte zijn;
- e. De verkeersveiligheid gegarandeerd is.
- f. Voor het plaatsen van een verkoopautomaat buiten het agrarische bouwvlak geldt tevens dat deze bij de oprit van het agrarische bouwvlak gesitueerd moet worden.

**F. Dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw**

Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw komen in aanmerking.

Aan deze mogelijkheid wordt volledig toepassing gegeven op voorwaarde dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

**Artikel 3.3 lid 3 Bedrijvigheid**

**A. Aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Deze afwijking is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- a. in het pand dient de woonactiviteit te zijn toegestaan;
- b. ten hoogste 25% van de bruto vloeroppervlakte van een woonhuis tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- c. het gebruik is ondergeschikt aan de woonactiviteit en heeft een kleinschalig karakter. Wonen blijft de hoofdactiviteit. Het gebruik dient de woonactiviteit te ondersteunen. Degene die de activiteiten in de woning uitvoert is tevens eigenaar/bewoner van de woning;
- d. het gebruik moet in overeenstemming zijn met het woonkarakter en de aard van de omgeving en er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden ontstaan;
- e. deze activiteit mag niet plaatsvinden in een bijgebouw;
- f. de woning moet blijven voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de bouwverordening;
- g. de uitstraling van de woning moet intact blijven en het gebruik mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- h. het gebruik mag geen nadelige gevolgen hebben voor het woon- en leefmilieu;
- i. in de tuin of op het erf mogen in de open lucht geen activiteiten plaatsvinden voor het desbetreffende beroep of bedrijf, uitgezonderd parkeren voor bezoekers;
- j. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd verkoop op kleine schaal in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf;
- k. reclame-uitingen dienen te voldoen aan de criteria uit de geldende 'Nota ruimtelijke kwaliteit Sluis';
- l. het gebruik mag geen bedrijvigheid zijn die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) tenzij het gebruik de woonfunctie niet zal aantasten;
- m. er mag geen verstoring plaatsvinden in de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur.



### **Artikel 3.3 lid 4 Herinrichting openbaar gebied**

#### **A. Niet ingrijpende herinrichting**

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het omgevingsplan voor het gebruiken van gronden voor niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied. Een afwijking is mogelijk voor onderstaande niet-ingrijpende herinrichtingen:

- wijzigen / toevoegen/ verwijderen van een gering aantal parkeerplaatsen;
- het aanleggen / verleggen van trottoirs;
- het aanbrengen van groenvoorzieningen;
- het verbreden van een rijbaan ( met maximaal 1,5 meter);
- de aanleg van ondergrondse afvalcontainers.

#### **B. een gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen**

een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;

### **Artikel 3.3 lid 5 Antenne-installatie**

Afwijking van het vigerende omgevingsplan voor een antenne-installatie is mogelijk, indien voldaan is aan de criteria voor antennemasten zoals opgenomen in de op dat moment geldende nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Sluis en voorts onder de volgende voorwaarden:

- a. De zendmast mag niet hoger dan 40 meter zijn;
- b. het aantal zendmasten mag niet meer bedragen dan noodzakelijk is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit. Dit wordt aangetoond via een zogeheten vlekkenplan;
- c. bij plaatsing van een antenne-installatie dienen de verschillende operators gebruik te maken van elkaars opstelpunten (sitiesharing), tenzij uit een technische schouwing /onderbouwing blijkt dat dit niet mogelijk is;
- d. zendmasten enkel toegestaan op bestaande hoge bouwwerken, of op bedrijventerreinen of sportterreinen; mits door aanvrager is aangetoond dat dit echt niet mogelijk is.
- e. per concrete aanvraag om af te wijken van het vigerende omgevingsplan moet een goede afweging gemaakt worden waar exact de mast, met het oog op landschappelijke inpassing, het beste geplaatst kan worden en welke hoogte van de mast hierbij passend is (mede afhankelijk van de hoogte van bouwwerken in de directe omgeving)- De gemeentelijke adviescommissie brengt hier advies over uit;
- f. reclames en felle kleuren zijn niet toegestaan, omdat de antenne-installaties een zo onopvallend mogelijk uiterlijk moeten hebben;
- g. antennemasten mogen alleen worden geplaatst in beschermde stads- of dorpsgezichten of op / bij monumenten bij een positief advies van de gemeentelijke adviescommissie.

### **Artikel 3.3 lid 6 Huisvesting**

#### **A. Individuele personen (max 4)**

Afgeweken kan worden voor het gebruik van een woning voor het huisvesten van een huishouden. Medewerking aan deze afwijking kan worden verleend indien wordt voldaan aan onderstaande:

- a. het gaat om maximaal 4 afzonderlijke personen die samen geen huishouden vormen;
- b. er moet worden aangetoond dat het splitsen van een woning in meerdere zelfstandige eenheden niet aan de orde is;
- c. huisvesting van tijdelijke werknemers is niet van toepassing;

#### **B. Individuele personen (max 10)**

Afgeweken kan worden voor het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning voor de huisvesting van maximaal 10 personen. Medewerking aan deze afwijking kan worden verleend indien wordt voldaan aan onderstaande:

- a. de woning heeft een totale bruto vloeroppervlakte van minimaal 120 m<sup>2</sup>;
- b. indien mogelijk op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt geboden en indien op eigen terrein geen ruimte is voor parkeergelegenheid, dan dient in de nabijheid van de eigen woning ruim voldoende openbare parkeergelegenheid te zijn, zodanig dat de activiteiten geen parkeeroverlast bezorgen;
- c. de vergunning tot afwijking geen gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- d. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende hoofdgebouw ( veiligheid, milieuhinder)

- e. huisvesting van tijdelijke werknemers is niet van toepassing;

### **C. Tijdelijke werknemers binnen de bebouwde kom – reguliere woning**

Medewerking aan deze afwijking kan worden verleend indien wordt voldaan aan onderstaande:

- a. huisvesting vindt plaats in een bestaande woning;
- b. het aantal te huisvesten personen bedraagt maximaal 10 personen;
- c. het aantal wooneenheden mag niet toenemen, waardoor enkel onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd mogen worden in de woning;
- d. huisvesting ziet toe op het voorzien van een short stay voorziening voor de te huisvesting tijdelijke werknemers;
- e. het karakter van de woning mag niet wijzigen;
- f. er dient sprake te zijn van gebruik door bewoners die elders hun hoofdverblijf hebben;
- g. per persoon dient in het betreffende pand minimaal 12m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte beschikbaar te zijn en dient voldaan te worden aan de normering van de Stichting Normering Flexwonen of gelijkwaardig. (zie bijlage 1 van de beleidsnotitie 'huisvesting tijdelijke werknemers gemeente Sluis');
- h. toezicht en beheer is gegarandeerd blijvend uit het beheerplan;
- i. de woning heeft een bruto vloeroppervlakte van minimaal 120m<sup>2</sup>;
- j. huisvesting van tijdelijke werknemers mag niet tot gevolg hebben dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- k. er mag geen zodanig aantrekkende werking optreden dat deze leidt dan wel kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel tot een onevenredige druk op de parkeergelegenheid in de openbare ruimte;
- l. toepassing van dit artikel is uitgesloten voor een woning gelegen op een bedrijventerrein, verblijfsrecreatiepark of in het buitengebied;

### **D. Tijdelijke werknemers binnen bebouwde kom – omzetten leegstand object**

Medewerking aan deze afwijking kan worden verleend indien wordt voldaan aan onderstaande:

- a. huisvesting dient te voldoen aan de norm van de Stichting Normering Flexwonen of gelijkwaardig. (zie bijlage 1 van de beleidsnotitie huisvesting tijdelijke werknemers gemeente Sluis);
- b. het aantal wooneenheden mag niet toenemen, waardoor enkel onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd mogen worden;
- c. huisvesting ziet toe op het voorzien van een short stay voorziening voor de te huisvesting tijdelijke werknemers;
- d. er dient sprake te zijn van gebruik door bewoners die elders hun hoofdverblijf hebben;
- e. voor bestaande complexen zoals zorgcomplexen, logiesgebouwen of daarmee gelijk te stellen bebouwing geldt als maximum aantal personen de capaciteit waarvoor het gebouw van origine is ontworpen en de normering van de Stichting Normering Flexwonen. (zie bijlage 1 van de beleidsnotitie tijdelijke huisvesting tijdelijke werknemers). Hiertoe dient getoetst te worden aan hetgeen het vigerende omgevingsplan toestaat;
- f. toezicht en beheer is gegarandeerd blijvend uit het beheerplan;
- g. er mogen geen belemmeringen optreden voor omliggende functies als gevolg van het veranderende gebruik van het complex;
- h. er mag geen zodanig aantrekkende werking optreden dat deze leidt dan wel kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel tot een onevenredige druk op de parkeergelegenheid in de openbare ruimte;
- i. toevoeging van ondergeschikte activiteiten aan de huisvestingslocatie is niet toegestaan;
- j. toepassing van dit artikel is uitgesloten voor overige objecten, geen woning zijnde gelegen op een bedrijventerrein, verblijfsrecreatiepark of in het buitengebied;

## **Artikel 3.3 lid 7 Toeristische verhuur**

### **A. Bed and Breakfast in een woning**

Deze afwijking is mogelijk indien wordt voldaan de volgende voorwaarden:

- a. in het pand dient een woonactiviteit te zijn toegestaan;
- b. de hoofdactiviteit van het pand is wonen, deze hoofdactiviteit dient immer gehandhaafd te worden;
- c. de woning dient permanent bewoond te worden;
- d. de voorziening ten behoeve van Bed and Breakfast dient binnen de bestaande woning te worden gerealiseerd;
- e. het pand moet er blijven uitzien als woning, er mogen geen bouwkundige ingrepen plaatsvinden die afbreuk doen aan het woonkarakter;
- f. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent ook dat een aparte kookgelegenheid en voordeur niet zijn toegestaan;

- g. Bed and Breakfast is niet mogelijk in gestapelde woningen (appartementen), woningen met één slaapkamer, studio's, of een bijbehorend bouwwerk;
- h. er mag niet overnacht worden op bergzolders, of anderszins ongeschikte ruimtes;
- i. Bed and Breakfast mag aan maximaal zes personen worden aangeboden met een maximum van drie kamers;
- j. reclame-uitingen dienen te voldoen aan de criteria uit de geldende 'Nota ruimtelijke kwaliteit Sluis'.
- k. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan, dit geldt o.a. voor parkeer- en geluids-overlast;
- l. er mogen geen alcoholische dranken worden geschonken tegen betaling;
- m. ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximum verblijfsduur gehanteerd van vier weken;
- n. er dient een nachtregister te worden bijgehouden dat jaarlijks aan de gemeente wordt overlegd;
- o. per persoon per nacht dient toeristenbelasting betaald te worden;
- p. de aanwezigheid van rookmelders, conform de nieuwbouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), is noodzakelijk. Een beginnende brand zal hierdoor tijdig worden ontdekt. De rookmelders moeten voldoen aan de Nederlandse Norm (Nen) 2555, op het lichtnet zijn aangesloten, aan elkaar zijn gekoppeld en van een noodstroomvoorziening zijn voorzien;
- q. om een goede ontvluchting vanuit het pand mogelijk te maken moet de (nood)uitgang worden voorzien van paniekbeslag zodat deze altijd zonder sleutel of ander los voorwerp is te openen. De vluchtroute moet worden voorzien van noodverlichting welke voldoet aan de NEN-EN 1838;
- r. om een beginnende brand te kunnen blussen moet bij de logiesruimte(n) een draagbaar blustoestel aanwezig zijn van 6 liter schuimvormend middel (bij voorkeur) of een inhoud van 6 kg. poeder. Dit blustoestel moet om de 2 jaar door een daartoe erkend bedrijf worden gekeurd en onderhouden;
- s. met het oog op de brandveiligheid wordt geadviseerd om roken in de logiesverblijven te verbieden.
- t. er is een horeca-exploitatievergunning nodig indien er aan meer dan 4 personen in maximaal 2 kamers Bed en Breakfast diensten worden aangeboden;

#### **B. Toeristische verhuur van woonruimte anders dan Bed and Breakfast**

Toeristische verhuur van woonruimte anders dan Bed and Breakfast kan worden vergund indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er sprake is van een pand waarin een woonactiviteit is toegestaan;
- b. de toeristische verhuur van woonruimte ziet op de gehele woning, waarbij splitsing in meerdere zelfstandig te verhuren of te gebruiken eenheden niet is toegestaan;
- c. er dient sprake te zijn van een situatie die geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat, voornamelijk ten opzichte van naburige percelen. Dit wordt geborgd door een beheerplan waarin, niet uitputtend, waarde toegekend wordt aan de mate waarin overlast als gevolg van geur, geluid, dieren, tijdelijke bezoekers, vervuiling, verwaarlozing of andersoortige overlast wordt voorkomen. Voorts wordt de eis gesteld dat een aanspreekpunt die de Nederlandse, Duitse en Engelse taal machtig is, gedurende de volledige verhuurperiode 24 uur per dag bereikbaar is en binnen 45 minuten ter plaatse kan zijn;
- d. er is geen sprake van afbreuk aan gebruiksmogelijkheden van naburige percelen;
- e. er dient sprake te zijn van woningen, waarbij de privacy van naburige percelen dient te worden geborgd;
- f. Zelfstandige recreatieve verhuur van bijgebouwen wordt niet toegestaan;
- g. de locatie voldoet aan alle geldende eisen op het gebied van hygiëne en brandveiligheid, die de wet aan verhuurlocaties stelt;
- h. over de inkomsten wordt toeristenbelasting afgedragen en een sluitend nachtregister wordt bijgehouden op basis van de Verordening toeristenbelasting;
- i. er wordt verhuurd aan een maximaal aantal personen dat past bij een woonbestemming. Dat legt de gemeente uit als zijnde verhuur aan een gezien of verhuur aan groep met de volgende eisen aan de woonruimte: Er dient een bvo te zijn van minimaal 15 m2 per persoon;
  - Minimaal één toilet per 60 m2 bvo;
  - Minimaal één douche per 90 m2 bvo;
  - Maximaal 6 personen bij < 200 m2 bvo;
  - Maximaal 8 personen > 200 m2;
- j. Bij verhuur per 4 personen, dient men zorg te dragen voor 1 parkeerplaats op eigen terrein:
  - 1 Parkeerplaats tot 4 personen;
  - 2 Parkeerplaatsen tot 8 personen;
  - Waarvoor tevens een instandhoudingsverplichting geldt;



### **Artikel 3.3 lid 8 Horeca**

Het centrale uitgangspunt is dat de activiteit niet mag leiden tot onevenredige hinder voor de omgeving. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat geen hinder en parkeeroverlast optreedt door wijziging van de functies.

#### **A. In de kern Sluis**

Medewerking aan deze afwijking kan worden verleend indien wordt voldaan aan onderstaande:

- a. de beleidsregels zoals toegevoegd in bijlage F zijn van toepassing;

### **Artikel 3.3 lid 9 Tijdelijke afwijkingen**

De onderstaande afwijkingen zijn toegestaan voor een termijn van ten hoogste tien jaar. Het centrale uitgangspunt is dat de activiteit niet mag leiden tot onevenredige hinder voor de omgeving.

#### **A. Plaatsen van een tijdelijke woonunit/ stacaravan of realiseren tijdelijke woning in bestaand bijgebouw vanwege (ver)bouwactiviteiten**

Medewerking aan deze afwijking kan worden verleend indien wordt voldaan aan onderstaande:

- a. het tijdelijke gebruik voldoende gemotiveerd moet zijn. Dit betekent dat het op basis van objectieve gegevens aannemelijk is te maken dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen;
- b. de vergunde termijn voor de omgevingsvergunning verlengd mag worden of opnieuw mag worden verleend. De totale tijdsduur van 10 jaar mag echter niet worden overschreden.
- c. Tijdelijk gebruik t.b.v. detailhandel niet mogelijk is, gezien het belang van de concentratie van detailhandel in de centrum- en kernwinkelgebieden voor het collectieve functioneren ervan;
- d. Een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde van het perceel, achter de situering van de (nieuwe) woning.
- e. sprake is van aangetoond bouwen, herbouwen of verbouwen van een woning op hetzelfde perceel;
- f. gebruik door de hoofdgebruiker van de te bouwen woning;
- g. voorzien op het eigen perceel binnen het vlak met de zelfde activiteit waarbij de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter bedraagt; op 5 meter van andere gebouwen;
- h. er wordt voldaan aan de minimale hoogtematen en oppervlakte eisen conform niveau tijdelijke bouw van het op dat moment geldende Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- i. voorzien van deugdelijk sanitair;
- j. aangesloten op openbare riolering;
- k. voorzien van vaste Nuts-voorziening
- l. voldaan wordt aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), niveau tijdelijke bouw woonfunctie voor wat betreft (brand)veiligheid en gezondheid;
- m. uitgevoerd als 1 bouwlaag;
- n. de tijdelijke woonvoorziening moet zodanig gelegen zijn dat dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen;
- o. de tijdelijke woonvoorziening dient binnen 1 maand na ingebruikname van de woning te worden verwijderd;

#### **B. Andere tijdelijke afwijkingen**

Voor wijzigen gebruik van gronden of bouwwerken, waarvoor geen beleidsregels zijn opgesteld zal per aanvraag worden beoordeeld of afwijken van het omgevingsplan noodzakelijk en aanvaardbaar is.

Indien medewerking wordt verleend, dient de aanvrager duidelijk te motiveren hoelang de tijdelijkheid gaat duren. Dit om te voorkomen dat standaard een tijdelijk ander gebruik ontstaat voor de duur van ten hoogste tien jaar. Het centrale uitgangspunt is dat de activiteit niet mag leiden tot onevenredige hinder voor de omgeving.

Ander gebruik van gronden of bouwwerken wordt niet toegestaan bij de activiteit Recreatie / verblijfsrecreatie. Kwaliteitscriteria hiervoor zijn vastgelegd in het geldende omgevingsplan en leidend.

Aan deze afwijking wordt meegewerkt indien aan de algemene regels wordt voldaan met dien verstande dat:

- a. het tijdelijke gebruik voldoende gemotiveerd moet zijn. Dit betekent dat het op basis van objectieve gegevens aannemelijk is te maken dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen;
- b. de vergunde termijn voor de omgevingsvergunning verlengd mag worden of opnieuw mag worden verleend. De totale tijdsduur van 10 jaar mag echter niet worden overschreden;
- c. tijdelijk gebruik t.b.v. detailhandel niet mogelijk is, gezien het belang van de concentratie van detailhandel in de centrum- en kernwinkelgebieden voor het collectieve functioneren ervan.

Hier geldt bij de besluitvorming een zwaardere motiveringseis (een nadere ruimtelijke onderbouwing).

#### **4. Overgangsrecht**

1. Indien voor het tijdstip van inwerkingtreding van de beleidsregels binnenplanse omgevingsplan-activiteiten een aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan is ingediend, dan zijn daarop

de beleidsregels zoals geldende tot het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregels van toepassing.

2. Indien na het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregel een aanvraag om afwijking van het omgevingsplan van rechtswege is ingediend, dan is daarop de beleidsregels binnenplanse omgevingsplanactiviteiten gemeente Sluis van 1 januari 2024 van toepassing.

### **5 Citeertitel**

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels binnenplanse omgevingsplanactiviteiten gemeente Sluis.

### **6. Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels treden in werking vanaf 1 januari 2024

*Oostburg, 12 december 2023,*

**BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS**

*De secretaris, De burgemeester,*

*S.I. de Kievit - Minnaert mr. M.M.D. Vermue*

