



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 18078087

BESTEMMINGSPLAN KOM SEROOSKERKE

Gemeente Veere

Toelichting

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	15 maart 2012
Plan identificatie:	NL.IMRO.0717.0024BPSrkAp-VG01
Auteur(s):	Cristian van Kuijk

Historie

Concept	22 april 2011
Voorontwerp	
Ontwerp	28 november 2011
Vastgesteld	15 maart 2012

1 Actualisering bestemmingsplan	5
1.1 Actualisering bestemmingsplan	5
1.2 Planopgave	5
1.3 Plangebied	6
1.4 Opzet plantoelichting	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Analyse plangebied	9
2.2 Toekomstige ontwikkelingen	13
2.3 Vigerend gemeentelijk beleid	14
2.4 Uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bestemmingsplan	16
2.5.Cultuurhistorische waarden	18
3 Toetsen	19
3.1 Toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten	19
3.2 Externe veiligheid	21
3.3 Archeologie	23
3.4 Water	25
3.5 Leidingen en telecommunicatieverbindingen	27
3.6 Vrijwaringszone - weg	27
3.7 Geluidszones N57 en Noordelijke rondweg	28
4 Beschrijving juridische regeling	29
4.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	29
4.2 Opzet van de bestemmingsregeling	29
4.3 Toelichting op de bestemmingen	31
4.4 Algemene regels	35
4.5 Overgangs- en slotbepalingen	36
5 Handhaving	38
5.1 Algemeen	38
5.2 Handhaving binnen de gemeente Veere	38
6 Economische uitvoerbaarheid	41
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.1 Voorbereiding	42

Bijlagen

1. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
2. Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"
3. Inventarisatie en inschaling bedrijven Serooskerke
4. Molenbiotoop
5. Sectorale toetsen Wilgenhoekweg 11-13
6. Archeologie
7. Vooroverleg reactie provincie Zeeland
8. Zienswijzennota

1 ACTUALISERING BESTEMMINGSPLAN

1.1 Actualisering bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan Kom Serooskerke is opgesteld in het kader van de actualiseringsoperatie bestemmingsplannen binnen de gemeente Veere. Een belangrijke aanleiding voor herziening van de vigerende bestemmingsplannen is gelegen in de wens van het gemeentebestuur om te beschikken over actuele, toekomstgerichte bestemmingsplannen, met eenzelfde systematiek en inhoud van regeling. Daarom zijn voorafgaand aan het opstellen van de komplannen door de gemeente modelregels voor de komplannen opgesteld, deze set regels zijn in de loop van de tijd doorlopend aangepast aan de actualiteiten en ontwikkelen continue door. De meest actuele set regels is in dit bestemmingsplan opgenomen.

De actualiseringsopgave heeft tot doel:

- uniformering van bestemmingsplannen, dat wil zeggen het creëren van samenhang en afstemming van bestemmingsregelingen voor gelijksoortige gebieden;
- het afstemmen van bestemmingsregelingen op actueel en toekomstig beleid, wet- en regelgeving;
- het dereguleren en globaliseren van regelingen in bestemmingsplannen;
- het vergroten van rechtszekerheid en klantgerichtheid; dat wil zeggen het vaststellen van voor burgers duidelijke, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde plannen;
- het reduceren van het aantal bestemmingsplannen.

1.2 Planopgave

De opgave van het bestemmingsplan Kom Serooskerke omvat:

- het opnemen van de gehele kern Serooskerke in één bestemmingsplan;
- het vastleggen van (legaal) bestaand gebruik en bestaande functies in een actuele bestemmingsregeling;
- het mogelijk maken van de nieuwbouw van een supermarkt en woningen ter plaatse van de locatie Groenleer, Wilgenhoekweg 11 en 13;
- het onder voorwaarden mogelijk maken van een extra woning op het perceel Oostkapelseweg tussen nummer 81 en 83;
- het onder voorwaarden mogelijk maken van een extra woning op het perceel Wilgenhoekweg ten zuiden van nummer 16;
- het onder voorwaarden mogelijk maken van een extra woning op het perceel Wilgenhoekweg tussen nummer 24 en 26;
- het onder voorwaarden mogelijk maken van drie extra woningen op het perceel Vrouwenpolderseweg ten noorden van nummer 28;
- het onder voorwaarden mogelijk maken van het verplaatsen van de woning op het perceel Vrouwenpolderseweg 30;
- voor de bouw van drie nieuwe woningen op het perceel Oostkapelseweg 8 is een aparte planologische procedure gevolgd. De bouwmogelijkheden voor dit perceel zijn meegenomen in dit bestemmingsplan.

Voor het gedeelte van dit bestemmingsplan waar geen concrete ontwikkelingen zijn voorzien wordt enkel het bestaande gebruik en bestaande functies vastgelegd. Hiermee vervalt de noodzaak van onderzoek en toetsing met betrekking tot de planologische haalbaarheid en financieel-economische uitvoerbaarheid van (onderdelen uit) het plan. Aanwezige waarden binnen het plangebied zullen moeten worden benoemd (zoals archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, natuur- en

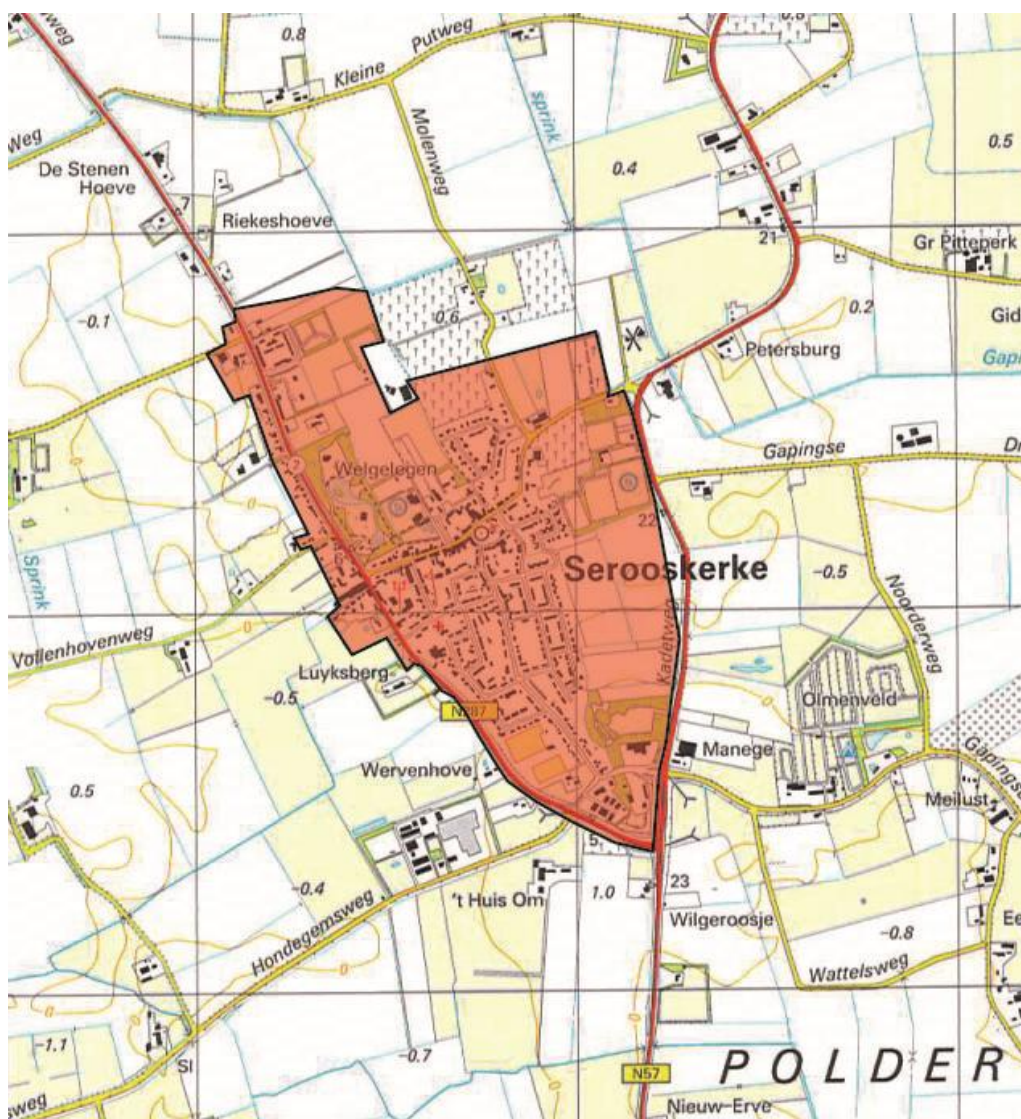
landschapswaarden), maar er behoeven geen ontwikkelingen te worden getoetst op mogelijke gevolgen voor deze waarden. Wel heeft overeenkomstig de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen verplichting de watertoets plaatsgevonden en zijn in relatie tot de bestemmingsregeling enkele milieuaspecten nagelopen en beoordeeld. Ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen waarover planologische zekerheid bestaat (bijvoorbeeld doordat hiervoor een vrijstellingsprocedure is doorlopen) zijn in het plan opgenomen.

Voor het mogelijk maken van woningen ter plaatse van de Oostkapelseweg tussen 81 en 83, de Wilgenhoekweg ten zuiden van nummer 16 en de Vrouwenpolderseweg ten noorden van nummer 28 is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening. Deze keuze houdt in dat een aantal sectorale onderzoeken kan worden uitgesteld tot het moment van concrete planontwikkeling.

Voor het mogelijk maken van de supermarkt en woningen op de locatie Groenleer aan de Wilgenhoekweg 13 zijn extra toetsen uitgevoerd ten opzichte van het consoliderende bestemmingsplan om te beoordelen of de ontwikkelingen planologisch mogelijk zijn. Deze toetsen zijn in bijlage 5 toegevoegd.

1.3 Plangebied

Dit bestemmingsplan Kom Serooskerke heeft betrekking op het bestaande dorpsgebied van Serooskerke (exclusief het bedrijventerrein De Zompe en autodemontagebedrijf Stouten). De ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op figuur 1.1.



Het bestemmingsplan Kom Serooskerke vervangt (gedeeltelijk) de volgende vastgestelde bestemmingsplannen:

naam	datum vaststelling
Serooskerke	16 december 1981
Serooskerke, 1 herziening	1 mei 1985
Smidswegje	21 augustus 1985
Smidswegje-Poortstraat	29 januari 1992
Molenhoek 1	26 maart 1992
Molenhoek 2	19 augustus 2003
Sportcomplex Serooskerke	27 mei 2010

De bovenstaande bestemmingsplannen komen integraal te vervallen. Deze bestemmingsplannen worden vervangen door het nieuwe bestemmingsplan Kom Serooskerke. Ook delen van het

bestemmingsplan Buitengebied Veere wordt vervangen door het nieuwe bestemmingsplan Kom Serooskerke.

1.4 Opzet plantoelichting

De toelichting is afgestemd op het consoliderend karakter van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de informatie over het plangebied beknopt en gericht is, terwijl de toelichting op de bestemmingsregeling uitvoerig is. De toelichting is als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 wordt een korte analyse van het plangebied en het vigerende gemeentelijk beleid gegeven met aansluitend de beschrijving van enkele relevante uitgangspunten en randvoorwaarden voor de bestemmingsregeling.
- Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van enkele voor de bestemmingsregeling relevante milieuaspecten en de waterparagraaf.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de bestemmingsregeling. Eerst wordt een toelichting gegeven op de opzet van de verbeelding en regels. Vervolgens wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen en de bijbehorende regels.
- In hoofdstuk 5 wordt beschreven op welke wijze de gemeente de handhaving van het bestemmingsplan nastreeft.
- De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden behandeld in de hoofdstukken 6 en 7.

2 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk is een beknopte analyse van het plangebied gemaakt waarin de bestaande situatie en toekomstige ontwikkelingen zijn beschreven (paragraaf 2.1). In paragraaf 2.2 wordt het voor het bestemmingsplan relevante vigerende gemeentelijk beleid behandeld. Vervolgens zijn in paragraaf 2.3 de belangrijkste beleidsuitgangspunten en –randvoorwaarden benoemd die bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn gehanteerd.

2.1 Analyse plangebied

Bestaande situatie

Serooskerke hoort tot de typische ringdorpen zoals die vanaf het begin van de jaartelling op de kreekruggen zijn ontstaan. Het dorp bevindt zich op een kruising van doorgaande kreekruggen. Kenmerk van de kern is een stevige zandige ondergrond met daarop de kerk en vandaar uit een organisch karakter van bebouwingslinten met verspringende rooilijnen, verschillende kavelgroottes en bebouwingstypen. Het dorp weerspiegelt de grillige vorm van de kreekruggen. De doorgaande kreekruggen lopen vertakt richting Oostkapelle, Veere, Sint Laurens en Grijskerke. De meeste wegen volgen eveneens dit patroon. Zo vormt de Noordweg de historische toegang tot het dorp. Later is de verkeersfunctie naar buiten gelegd en zijn de Wilgenhoekweg en de Kadetweg belangrijke ontsluitingswegen geworden. Ook de dorpsstraverse Vrouwenpolderseweg, Kerkring, Torenstraat behoort tot de oorspronkelijke wegenstructuur over de kreekruggen. Verder maken enkele buitenplaatsen en landgoederen deel uit van de historie van Serooskerke. Eind 19e eeuw is aan de noordwestzijde van het dorp langs de Oostkapelseweg, de buitenplaats Welgelegen aangelegd. Dit complex bestaat uit een villa, een koetshuis en een park in Engelse landschapstijl.

Naoorlogse ontwikkeling

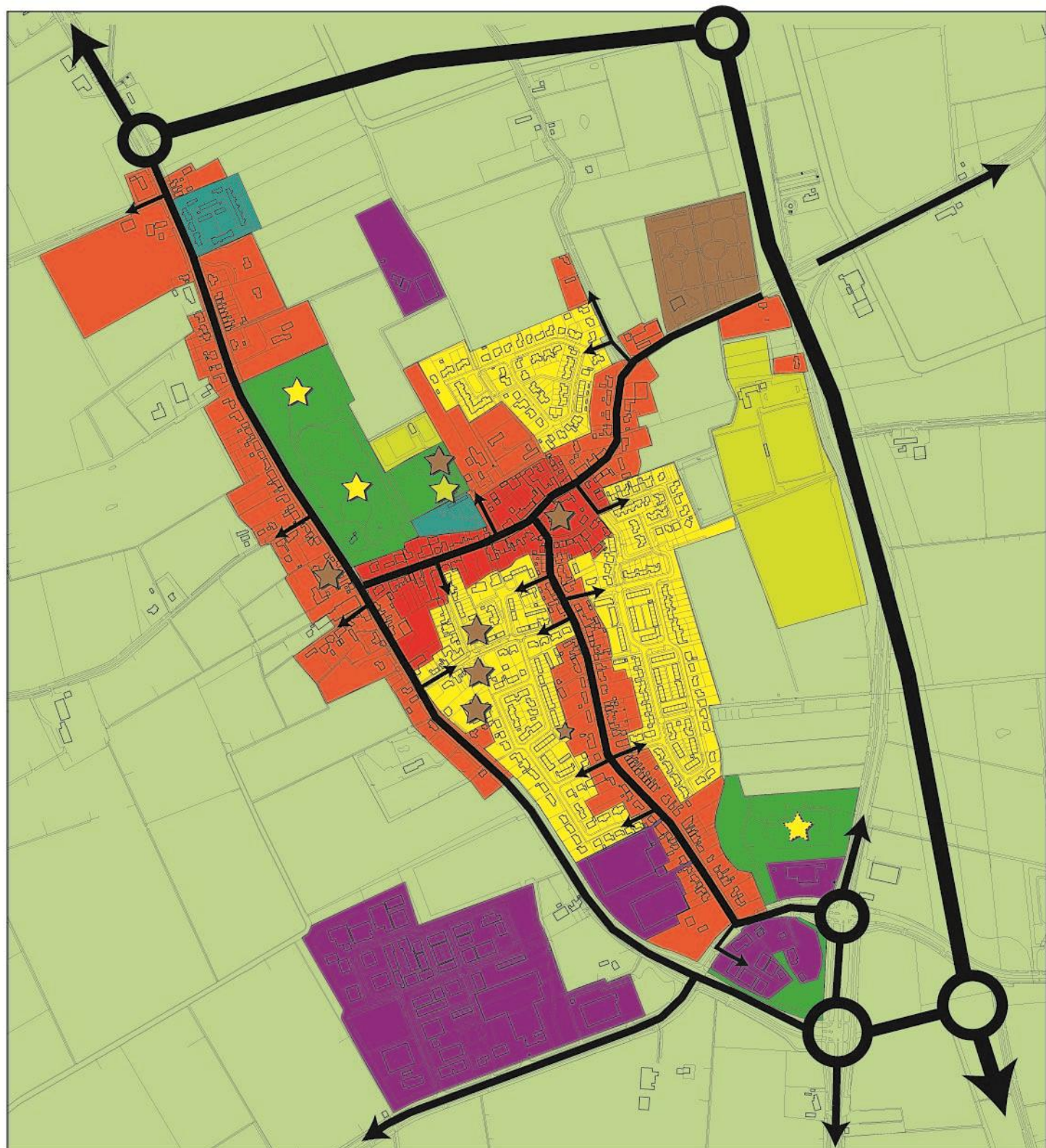
Pas in de twintigste eeuw is er een breuk ontstaan met de organische groei van het dorp. Met name door de forse bevolkingsgroei na de Tweede Wereldoorlog komen de dorpsuitbreidingen aan de hand van vlekkenplannen, in veel grotere oppervlakten en met hogere woningaantallen tot stand. Het zicht vanuit het landschap op de oorspronkelijke lintbebouwing is hierdoor geleidelijk steeds minder waarneembaar geworden.

Dorpsuitbreidingen vinden niet meer geleidelijk plaats maar vaak wordt in één keer een gehele vlek aan het dorp gebouwd. De typologie van de huizen en het straatbeeld is vaak meer stads. Door schaalvergroting en opwaardering van wegen zijn beplantingen en karakteristieke wegindelingen verdwenen.

De naoorlogse woonwijken van Serooskerke hebben zich eerst in verschillende fasen tussen 1945 en 1970 ontwikkeld tussen de Wilgenhoekweg en de lintbebouwing aan de Noordweg. Vervolgens is het dorp in een aantal fasen tussen 1970 en 1990 in oostelijke richting uitgebreid, ten oosten van de Noordweg. De laatste uitbreidingen na 1990 hebben plaatsgevonden aan de noordzijde van Serooskerke in het plan Molenhoek.

Aan het eind van de jaren '70 werd de Kadetweg aan de oostzijde van het dorp aangelegd. Hierdoor verdween een deel van het doorgaande autoverkeer door het dorp. De aanleg van deze weg betekende wel dat het dorp werd afgesneden van het open agrarische gebied aan de oostzijde. Het sportpark Noordhout is vanaf 1970 aangelegd, evenals de diverse voorzieningen rondom de Zandput. Het zwembad de Goudvijver is gefinancierd met de opbrengst van de vondst van een schat van gouden munten in 1966. In 1979 werd nogmaals een vondst van gouden munten gedaan in Serooskerke. Na het zwembad werden de sportzaal, het gemeenschapshuis en de tennisvelden aangelegd.

Vanaf begin 1990 is langs de Hondegemsweg het bedrijventerrein De Zompe aangelegd. Dit terrein ligt net buiten het dorp in het open landschap en biedt plaats uit bedrijven uit de hele gemeente Veere.



- | | | | |
|---|-------------------------|---|---------------------------|
|  | Oude kern |  | Recreatie |
|  | Historische linten |  | Groen |
|  | Planmatige woongebieden |  | Agrarisch |
|  | Bedrijven |  | Landhuis |
|  | Sport |  | bouwmogelijkheid landhuis |
|  | Maatschappelijk | | |

Hoofdstructuur

De oude kern van het dorp is gesitueerd rond de 15e eeuwse kerk. De bebouwing rond de kerk bestaat voornamelijk uit gesloten gevelwanden met wisselende karakteristieken. De gevelwanden wijken op plaatsen waar de lintbebouwingen aanhaken. Vanuit de kerkring waaieren straten met karakteristieke bebouwing in een aantal richtingen uit. De Torenstraat, Vrouwenpolderseweg, Noordweg en de Oostkapelseweg zijn de belangrijkste historische bebouwingslinten. Deze linten bestaan vooral uit woonbebouwing en een enkele detailhandel of horecagelegenheid. De linten kenmerken zich door een smalle, licht slingerende weg met aan weerszijden bebouwing met voornamelijk gesloten gevelwanden.

De kerkring kenmerkt zich door een fraaie boombeplanting, welke ook in het eerste gedeelte van de Torenstraat aanwezig is. De ring is bijzonder, omdat ook in het middengedeelte naast de kerk woonbebouwing voorkomt. Bij de inrichting van de ring zijn naast de boombeplanting ook het kerkmuurtje, de klinkerbestrating en het praathuis ingrediënten die goed op een historische kerkring thuishoren.

De Torenstraat bestaat uit een smalle, licht slingerende weg met aan weerszijden bebouwing met voornamelijk gesloten gevelwanden, welke een wisselende kaprichting hebben. De voornaamste functie in de Torenstraat is wonen, met daarnaast enkele panden met een detailhandel- of horecafunctie. De inrichting van de Torenstraat en de kerkring ademt nog een oorspronkelijke dorpse sfeer.

In het gebied van de Zandput liggen een aantal belangrijke voorzieningen, zoals het dorps huis, de sportzaal, het zwembad en de tennisvelden. Een groot deel is echter ingericht als parkeerterrein. Het gedeelte van de Zandput ten oosten van de voorzieningen bestaat uit een smal straatje met verspreid gelegen historische bebouwing op ruime percelen en een aantal bedrijfsloodsen welke in feite op de achtererven van woningen aan de Torenstraat staan.

Aansluitend op de Zandput ligt buitenplaats Welgelegen als een opvallend groenelement. In een park dat aangelegd is in Engelse landschapstijl staan een landhuis en een koetshuis.

De slingerende Vrouwenpolderseweg ligt in het verlengde van de Torenstraat en was voor de aanleg van de N57 één van de belangrijkste toegangswegen tot de kern Serooskerke. Naast enkele historische panden bestaat de straat deels uit meer recent gerealiseerde bebouwing. Aan weerszijden is er een gevarieerd straatbeeld ontstaan met een grote diversiteit aan bebouwingskenmerken. De bebouwing heeft voornamelijk een woonfunctie. Aan het oostelijk deel van de weg zijn enkele (agrarische) bedrijven, de brandweer, de begraafplaats en een boomgaard te vinden. Vanaf de Vrouwenpolderseweg loopt de Molenweg in noordelijke richting het landschap in. Dit weggetje heeft een smal profiel en slingert tussen de boomgaarden en weiden door. Er staan enkele solitaire woningen en boerderijen aan dit karakteristieke weggetje.

De licht slingerende Noordweg loopt vanaf de kerkring naar het zuiden. Deze weg heeft, ten opzichte van de andere bebouwingslinten, een minder belangrijke verkeersfunctie. Aan weerszijden van de weg staan woningen, welke deels mansardekappen dwars op de weg hebben. Het verspringen van de voorgevellijn, wisselende kaprichting, verschillende positionering van de woningen en de diversiteit in kapvorm zorgen voor een gevarieerd straatbeeld. Opvallend is het grote aantal dakkapellen, welke onderling sterk verschillen van grootte en vorm. De straat heeft een wat breder profiel dan de Torenstraat.

De Oostkapelseweg gaat over in de Wilgenhoekweg en deze vormen tezamen de provinciale weg N287, welke gelegen is aan de westzijde van de kern. Het karakter van dit lint onderscheidt zich ten opzichte van de eerder beschreven dorpslinten, wat met name wordt veroorzaakt door de doorbreking van het kleinschalige karakter van Serooskerke en de aanwezige provinciale weg. De lintbebouwing aan weerszijden van de weg heeft een divers karakter, de woningen zijn in verschillende stijlen gerealiseerd. Opvallend zijn de woningen met mansardekappen ten noorden

van het landgoed Welgelegen. Kenmerkend voor dit lint is het voorkomen van voormalig agrarische bedrijfsbebouwing, waaronder schuren met fraaie gepotdekselde gevelbekleding.

De westkant van de Oostkapelseweg is bebouwd met voornamelijk vrijstaande historische bebouwing. Elke woning heeft zijn eigen individuele karakter. De architectonische kwaliteit van de woningen is over het algemeen hoog. De verscheidenheid en deze kwaliteit geven aan het weggedeelte een bijzonder en dorps karakter. Aan de einde van de weg, aan de oostkant komen, nabij het vakantieceterum, enkele vooroorlogse rijtjeshuizen voor. Ook deze huizen dragen bij een oorspronkelijke dorpse sfeer. In zijn algemeenheid ademt het karakter van de bebouwing een prettige dorpse sfeer.

De Wilgenhoekweg is aan de oostzijde volledig bebouwd. In het zuidelijk deel zijn de achterkanten van de Wilgenlaan en de Luijksberglaan op de Wilgenhoekweg georiënteerd. Door de aanwezige beplanting langs de weg en in de achtertuinen wordt dit niet als erg storend ervaren. Aan de westkant zijn de voorkanten wel op de weg georiënteerd. Tussen de Ds. Van Wouwestraat en de Torenstraat is dit eveneens het geval. De bebouwing aan de westkant heeft een minder aaneengesloten karakter, beschikt over meer groene kwaliteiten en plaatselijk nog doorzichten op het achterliggende landschap.

Vanaf de Oostkapelseweg en Wilgenhoekweg lopen enkele straten het open agrarisch gebied ten westen van het dorp in. Het gaat om de Kievitshoekweg, Van Vollenhovenweg en Vlasstraat. Alleen aan het begin van deze wegen staat bebouwing, die aansluit op de bebouwing van de Wilgenhoekweg en Oostkapelseweg. De Vlasstraat loopt al na circa 150 meter dood.

Tussen de Noordweg en de Wilgenhoekweg liggen twee voormalige kassen die nu dienst doen als caravanstalling. Hoewel het om een aanzienlijke oppervlakte gaat is het gebied, door woningen die er omheen staan en het afschermende groen, nauwelijks zichtbaar vanaf de omliggende wegen.

Meer zuidelijk in het dorp liggen tussen enkele historische bebouwingslinten een aantal naoorlogse woongebieden. Deze woongebieden zijn als een vlak aan het dorp gebouwd. Daarmee is de aanvankelijke organische dorpstructuurs aangetast. De typologie van de woningen en het straatbeeld kent een meer stedelijke indruk dan de historische linten. Langs de buitenranden voornamelijk vrijstaande woningen en middenin de buurten aaneengebouwde en halfvrijstaande woningen. Aan de Poortstraat staat een complex met gestapelde woningen.

Aan de noordzijde van de kern ligt de meest recente uitbreidingswijk Molenhoek. In deze buurt staan voornamelijk (half)vrijstaande woningen met enkele korte blokken aangebouwde woningen.

In de zuidelijke punt van de kern ligt het bedrijventerrein De Driehoek. Aan een doodlopende gedeelte van de Noordweg liggen diverse bedrijven, een zorgkantoor en een fitnesscentrum. Richting de Kadetweg ligt het terrein van de dienst infrabeheer van de provincie Zeeland.

Aan de zuidoostkant van Serooskerke ligt een park met een groot open binnenterrein. Dit park is ongeveer 30 jaar geleden aangeplant met de bedoeling om op het binnenterrein een landhuis te bouwen.

Groenstructuur

De noordelijke rand van de kern Serooskerke heeft een groen karakter dat voornamelijk wordt gevormd door de windhagen van de aan de kern grenzende boomgaarden. De bebouwing valt door deze boomgaarden voor een deel uit het zicht. Alleen de kerk torent boven deze groene rand uit. Ook het park "Welgelegen" en het aansluitende groengebied van de Zandput dragen voor een belangrijk deel bij aan het groene karakter van de rand.

In de kern zelf vormt het kerkplein en Torenstraat met de fraaie bomen een groen middelpunt. Voor de rest kent Serooskerke weinig openbare groenvoorzieningen. Er zijn wel enkele speelterreinen, maar deze liggen vaak midden in een bouwblok en zijn vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar.

Toerisme en recreatie

Serooskerke heeft slechts een beperkte toeristische functie. Aan de Zandput zijn een aantal vakantiewoningen in een verbouwde boerderij te vinden. De villa van het landgoed Welgelegen biedt onderdak aan 13 kamers waarin leden van de IPA (International Police Association) vakantie kunnen vieren.

In de vorm van het openluchtwembad De Goudvijver heeft Serooskerke een dagrecreatieve functie.

Horeca en detailhandel

Het aanbod van horeca en detailhandel in Serooskerke is beperkt, waarbij de meeste voorzieningen geconcentreerd zijn rondom de Torenstraat. Aan deze straat zijn twee horecagelegenheden gelegen, waarvan er één gesloten is en te koop staat. Op de hoek Torenstraat en Burg.

Dregmanstraat is een supermarkt gevestigd. Daarnaast zijn er nog een bakker en een winkel in schoenmode en ruitersport aan de Torenstraat gelegen. Bij de kruising van de Torenstraat met de Wilgenhoekweg ligt een campingshop.

Verspreid door de kern komen enkele bedrijven in persoonlijke dienstverlening voor, zoals kapsalons. Ook zijn er enkele kantoren in de zakelijke en financiële dienstverlening in Serooskerke te vinden.

Maatschappelijke voorzieningen

De kern Serooskerke kent een breed aanbod van maatschappelijke voorzieningen. Aan de Zandput zijn het gemeenschapshuis, een sporthal, het zwembad en de tennisvereniging te vinden. Het jeugdhonk en het muziekgebouw 't Westeinde staan aan de Oostkapelseweg. De protestantse gemeente in het dorp beschikt over twee kerkgebouwen: de historische Johanneskerk op de kerkring en de Petruskerk aan de Ds van Wouwestraat.

Het gebouw van de brandweer en de begraafplaats liggen aan de Vrouwenpolderseweg. Aan de Wilgenlaan staat de basisschool en de peuterspeelzaal is te vinden aan de Koepelstraat. Verspreid over het dorp komen diverse medische voorzieningen voor.

Het sportcomplex van de voetbalvereniging ligt aan de oostzijde van het dorp en wordt ontsloten via de Kadetweg. Door een recente bestemmingsplanherziening is de uitbreiding van het complex met een derde speelveld mogelijk gemaakt. Daarnaast zal het bestaande trainingsveld grenzend aan de woningen aan de Bogerdweie verplaatst worden richting de Kadetweg/N57.

Bedrijven

De bedrijven zijn geclusterd op het bedrijventerrein De Driehoek aan de zuidzijde van het dorp en het bedrijventerrein De Zompe aan de Hondegemseweg dat buiten het plangebied ligt. Verspreid langs de historische linten liggen diverse bedrijven in voornamelijk de agrarische sector of de bouwnijverheid. Aan de Vrouwenpolderseweg ligt een tankstation met verkoop van LPG.

2.2 Toekomstige ontwikkelingen

Binnen het plangebied is een aantal gebieden en locaties aan te wijzen waar, gezien huidige ruimtelijke potenties of knelpunten, binnen de planperiode eventueel herontwikkeling kan plaatsvinden.

Locatie Groenleer, Wilgenhoekweg 13

Voor de braakliggende locatie Groenleer aan de Wilgenhoekweg wordt al enkele jaren gezocht naar een passende invulling. Momenteel liggen er concrete afspraken om de verouderde supermarkt aan de Burg. Dregmanstraat / Torenstraat te verplaatsen naar nieuwbouw op de locatie Groenleer in combinatie met bovenwoningen/appartementen in maximaal twee lagen boven de supermarkt.

Voor de sectorale onderzoeken om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken wordt verwezen naar bijlage 5.

Oostkapelseweg 8

Voor de bouw van drie nieuwe woningen op het perceel Oostkapelseweg 8 is een aparte planologische procedure gevolgd. De bouw mogelijkheden voor dit perceel zijn meegenomen in dit bestemmingsplan

Oostkapelseweg tussen 81 en 83

Op het voormalige agrarische perceel tussen Oostkapelseweg 81 en 83 wordt de bouw van één vrijstaande woning beoogd.

Vrouwenpolderseweg 28

Op het perceel van het agrarische bedrijf aan de Vrouwenpolderseweg 28 zouden na het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid maximaal drie vrijstaande woningen aansluitend op het bestaande lint gebouwd kunnen worden.

Vrouwenpolderseweg 30

De bestaande woning op het perceel Vrouwenpolderseweg 30, die als gevolg van de bouwwerkzaamheden van de nieuwe N57 in een slechte bouwkundige staat verkeerd, mag verplaatst en herbouwd worden binnen het bestaande woonperceel. Op deze wijze kan voorzien worden in een beter woon- en leefklimaat.

Wilgenhoekweg 16

Op het agrarische perceel ten zuiden van de woning Wilgenhoekweg 16 wordt de bouw van één vrijstaande woning beoogd.

Wilgenhoekweg tussen 24 en 26

Op het agrarische perceel tussen de woningen Wilgenhoekweg 24 en 26 wordt de bouw van één vrijstaande woning beoogd.

2.3 Vigerend gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid voor de kern Serooskerke is vastgelegd in verschillende beleidsstukken. Aangezien het bestemmingsplan Kom Serooskerke een consoliderend bestemmingsplan betreft zijn (samenvattingen van) deze gemeentelijke beleidsstukken met uitzondering van " Structuurvisie Serooskerke" en het 'Tweede woningen beleid' niet opgenomen in deze toelichting.

Structuurvisie Serooskerke

Het gemeentelijk beleid voor de kern Serooskerke is vastgelegd in de structuurvisie Serooskerke, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 september 2002. Hieronder de belangrijkste punten van het beleid.

De landelijke kernen in de gemeente Veere, waaronder Serooskerke, hebben voornamelijk een woonfunctie. Het gemeentelijk beleid voor deze kernen heeft een consoliderend karakter en is gericht op:

1. Het behoud van de huidige woonfunctie en het daarbij behorende niveau van voorzieningen en
2. Het instandhouden en zo nodig verbeteren van de kwaliteit van het woonklimaat.

Op grond van deze uitgangspunten, wordt in de vorm van streefbeelden een ruimtelijke totaalvisie op de kern Serooskerke gegeven. Binnen de kern Serooskerke is, op grond van de beschreven ruimtelijke en functionele structuur, een onderscheid te maken tussen:

- Het dorps hart / centrumgebied.
- Oude linten met karakteristieke bebouwing.
- Woongebieden.
- Randzone, deze is niet gelegen binnen de plangrenzen.

Streefbeeld dorps hart/centrumgebied

Het beleid voor het dorps hart en het centrumgebied is hoofdzakelijk gericht op het behoud, dan wel versterking van de huidige karakteristiek. Teneinde mogelijkheden te creëren voor de vestiging van detailhandels-, dienstverlenende en (lichte) horecafuncties is het gewenst dat in het bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de mogelijkheid tot uitwisseling van functies.

Streefbeeld oude lint met karakteristieke bebouwing

De oudere bebouwing langs de bebouwingslinten wordt gekenmerkt door de traditionele bouwstijl, de ambachtelijke materialen, de kleinschaligheid en de veelal lage dakvoet. Het beleid voor de oude linten is in hoofdzaak gericht op het in stand houden van de verschijningsvorm van de karakteristieke bebouwing en het onregelmatige verkavelingspatroon. Op sommige plekken in het lint is het mogelijk om de open plekken 'op te vullen' met woningen. Echter voorkomen moet worden dat een te sterke verdichting of verstening ontstaat.

Streefbeeld woongebieden

De overige gebieden hebben voornamelijk een woonfunctie. Het beleid voor de woongebieden zal een conserverend karakter hebben en met name gericht zijn op het behoud van de kwaliteit van het woonklimaat. Uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik en de leefbaarheid van de kernen zal het gebruik van de woningen als 2^e woning waar mogelijk tegen gegaan worden. In de kern liggen enkele locaties die voor herstructurering c.q. inbreiding in aanmerking komen.

Streefbeeld verkeer

In het kader van duurzaam veilig en Walcheren 2000+ zullen de verkeerssituaties van doorgaande routes en ontsluitingswegen nader worden gezien. Naast de aanleg van nieuwe infrastructuur zullen ook maatregelen in het kader van 'duurzaam veilig' plaatsvinden. Voor de Wilgenhoekweg - Oostkapelseweg is het streefbeeld afwaarderen van de huidige doorgaande route in verband met de wijziging van de verkeersstructuur door de aanleg van de N57 en de rondweg Serooskerke.

Streefbeeld groenstructuur

Serooskerke heeft een aantal grotere groenelementen in c.q. aan de rand van de kern, waardoor de kern als geheel een groen karakter heeft. Behoud van groenelementen staat voorop. Verder is het wenselijk, indien mogelijk om een groenstrook langs de Torenstraat te ontwikkelen.

Tweede woningen beleid

Tweede woningen spelen in veel kernen binnen de gemeente Veere een belangrijke rol in de woningmarkt. Zij geven problemen voor de leefbaarheid en woonkwaliteit (met name in Domburg en Serooskerke). In de "Gebruiksverordening tweede woningen Veere" is het gebruik van woningen als tweede woningen verboden. Op basis van deze verordening voert de gemeente een gericht handhavingsbeleid. Aanvullend beleid is evenwel noodzakelijk om de bestaande voorraad in de kernen optimaal te kunnen benutten en de negatieve effecten voor de leefbaarheid te beperken. Effecten hiervan zijn naar verwachting pas op langere termijn te verwachten. Het terugbrengen van tweede woningen in de permanente sfeer gaat overigens niet ten koste van de woningbouwcapaciteit. Serooskerke is een landelijke kern, met voornamelijk een woonfunctie. Het beleid voor de woongebied zal een conserverend karakter hebben en met name gericht zijn op het behoud van de kwaliteit van het woonklimaat. Uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik en de leefbaarheid van de kernen zal het gebruik van de woningen als tweede woning waar mogelijk tegen gegaan worden. Zodoende is er ook voor Serooskerke een groot gebied aangewezen waar een tweede woning tegen gegaan wordt.

2.4 Uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bestemmingsplan

Deze paragraaf gaat beknopt in op de voor dit bestemmingsplan gehanteerde beleidsuitgangspunten. Basis hiervoor zijn de in de vorige paragrafen opgenomen analyse van het plangebied en het vigerende gemeentelijk beleid. Samengevat zijn de navolgende beleidsuitgangspunten relevant.

- Consolidierend.
- Versterken centrumgebied Torenstraat.
- Inbreiding in woongebieden.
- Behouden en versterken van functiemenging door beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis.
- Uitbreiding mogelijkheden van mantelzorg
- Handhaven bestaande bedrijven.
- Behouden cultuurhistorische waarden.
- Duurzaamheid.

Consolideren

Consolidatie van de in het plangebied aanwezige ruimtelijk-functionele situatie betekent dat het bestemmingsplan in belangrijke mate is gericht op het vastleggen van bestaande functies en waarden (voor zover relevant). Tevens is het bestemmingsplan afgestemd op de reeds toegestane planologische ontwikkelingsmogelijkheden van aanwezige gebruiksvormen, waaronder uitbreiding en door opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Deze ontwikkelingsmogelijkheden blijven beperkt vanwege potentiële conflicten met ruimtelijke en/of milieukwaliteiten en onverenigbaarheid met gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Herstructureringsgebieden

De komende jaren is binnen de kern Serooskerke een aantal ruimtelijke en functionele ontwikkelingen en projecten te verwachten (zie paragraaf 2.2.) Voor een regeling in het bestemmingsplan is het evenwel noodzakelijk dat een reëel zicht bestaat op de uitvoering binnen de planperiode (10 jaar). Voor de woningen ter plaatse van de Oostkapelseweg tussen 81 en 83, Wilgenhoekweg ten zuiden van no. 16 en Vrouwenpolderseweg 28 is het echter wel de verwachting dat ze binnen de planperiode zullen worden gerealiseerd. Hiervoor zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarbij onder voorwaarden de woningen zijn toegestaan.

Voor de bouw van de nieuwe supermarkt in combinatie met bovenwoningen / appartementen is gekozen voor een directe bestemming. Enerzijds omdat op dit perceel reeds een bestemming Bedrijf met een ruim bouwvlak is gelegen. De nieuwe invulling betekent vooral een functieverandering naar de bestemming Gemengd en een beperkte verhoging van de toegestane goethoogte op een deel van het perceel. Er zijn in het kader van een ouder invullingsplan al diverse deelonderzoeken waren uitgevoerd waardoor reeds goed zicht is op de mogelijke milieusituatie en belemmeringen. Daarnaast bevindt de planvorming zich in een dermate gevorderde fase dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan er een anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten zal kunnen worden.

Versterken centrumgebied Torenstraat

Het centrumgebied aan de Torenstraat geeft over het algemeen geen aanleiding tot ingrijpende veranderingen. Voor de instandhouding van het voorzieningenniveau en de levendigheid van het centrumgebied is het van belang centrumfuncties zoveel mogelijk te concentreren. Dit kan door soepele uitwisseling van functies (wonen, detailhandel, bedrijven, kantoren en horeca) in het centrumgebied mogelijk te maken. Het centrumgebied aan de Torenstraat biedt voldoende mogelijkheden voor commerciële voorzieningen. Beperkte uitbreiding van horeca en detailhandel is, gelet op de regiofunctie van Serooskerke en de huidige concentratie van horeca en detailhandel,

niet bezwaarlijk. Tegen die achtergrond wordt een maximum gesteld aan het aantal horecavestigingen. Uitgaande van de huidige 2 vestigingen in de hele kern Serooskerke wordt een aantal van 3 horecagelegenheden als maximum aangehouden (uitbreiding aantal vestigingen met ongeveer 50%). Dat betekent dat er in het centrumgebied van de Torenstraat nog één nieuwe vestiging bij kan komen. Dat betekent dat functiewisseling van wonen naar horeca of detailhandel in beginsel mogelijk is. Nieuwe horeca mag geen overlast veroorzaken. In dat licht zal uitsluitend lichte daghoreca (categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten) worden toegelaten, in de vorm van bijvoorbeeld een lunchroom of restaurant.

Ook de ontwikkelingen op het Groenleerterrein en de naastgelegen vestiging van de Rabobank worden als onderdeel van het centrumgebied gezien.

Woongebieden

De bestaande woongebieden geven over het algemeen geen aanleiding voor een ingrijpende aanpak. Wel kunnen, afhankelijk van de woningmarktontwikkeling en de vergrijzing maatregelen nodig blijken voor verouderde delen van het woningenbestand. Met name het oude kerngedeelte zal daarbij aandacht vragen.

Behouden en versterken van functiemenging door beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis

In combinatie met de woonfunctie komen regelmatig ondergeschikte andere activiteiten voor. Gedacht kan onder meer worden aan traditionele vrije beroepen (arts, notaris, advocaat, logopedist, fysiotherapeut), andere vrije beroepen (kunstenaars, ontwerpers, privé-onderwijs) en andere bedrijfsmatige activiteiten (kapsalons, pedicures, reclamebureaus, makelaars, computerservice, kinderopvang). Het algemene gemeentelijk beleid gericht op behoud van dergelijke functiemenging in de kernen (ten behoeve van waarborging en bevordering van de leefbaarheid en binnen randvoorwaarden voor milieu- en woonkwaliteit) wordt voortgezet. De aanwezigheid van niet-woonfuncties, voor zover deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving, is dan ook gewenst. Activiteiten die een onevenredige hinder voor het woonmilieu en onevenredige afbreuk van het woonkarakter van de wijk of buurt veroorzaken zijn niet toegestaan. Bij de beoordeling hiervan is onder meer van belang of de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit, de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft en er geen onevenredige nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en parkeerbalans ontstaat.

Uitbreiding mogelijkheden van mantelzorg

Aangezien steeds meer mensen arbeid en zorg combineren, ontstaat ook steeds meer behoefte aan mogelijkheden voor tijdelijke inwoning ten behoeve van verzorging van bijvoorbeeld oudere, zieke of gehandicapte familieleden. Deze zogenaamde mantelzorg wordt rechtstreeks toegestaan in/bij permanent bewoonde burger- en bedrijfswoningen en in de daarbij behorende aan- of uitbouwen. Inwoning valt in beginsel onder de activiteit wonen en zal ruimtelijk geen effect hebben, zolang dit niet tot woningsplitsing leidt. Bij inwoning is slechts sprake van één hoofdbewoner. Inwoning dient derhalve nadrukkelijk te gaan om het (ondergeschikte) gebruik van een deel van een aanwezige woning (voor de mantelzorg), zonder dat daarbinnen (de mogelijkheid van) een nieuwe zelfstandige woning ontstaat. De woning kan daartoe met het oog op privacy worden ingericht met dubbele voorzieningen. Bewoning van een bijgebouw is echter niet toegestaan. Om in te kunnen spelen op deze steeds groter wordende maatschappelijke vraag zal in dit bestemmingsplan voor het bouwen en/of gebruik van een bijgebouw voor mantelzorg een regeling worden opgenomen.

Handhaven bestaande bedrijven

Uitgegaan wordt van het handhaven van de bestaande bedrijven. Vervanging van bestaande bedrijven door nieuwe bedrijven is mogelijk, met dien verstande dat uitsluitend bedrijven uit categorie A en B1 rechtstreeks toelaatbaar (op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging").

Duurzaamheid

Met het tekenen van het "Zeeuws convenant duurzaam bouwen" heeft de gemeente Veere zich verplicht bij nieuwbouw maatregelen te treffen die worden genoemd in het "Nationaal pakket duurzaam bouwen". De maatregelen zijn erop gericht de gezondheids- en milieuschade in alle bestaansfasen van een gebouw te beperken (vanaf de winning van de grondstof via bouw tot sloop). De gemeente zal de maatregelen onder de aandacht brengen van indieners en uitvoerders van bouwplannen.

2.5. Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten

Serooskerke kent de volgende rijksmonumenten:

- Noordweg 3: NH kerk
- Complex buitenplaats met landhuis Welgelegen
- Oostkapelseweg 2a koethuis met koetsierswoning
- Oostkapelseweg 4 landhuis
- Oostkapelseweg 4 Park
- Smidswegje 8: Huis Noordhout
- Torenstraat 8: Pastorie
- Vrouwenpolderseweg 55a: Molen De Jonge Johannes

Bescherming van deze bouwwerken vindt plaats via het monumentenbeleid en de Monumentenwet 1988. Dit betekent dat bescherming in het bestemmingsplan niet nodig en zelfs ongewenst is (voorkomen onnodige dubbele regelgeving).

Gehecht wordt aan behoud van de molen De Jonge Johannes (gelegen buiten het plangebied) en het functioneren van de molen als werktuig. Op grond hiervan zijn in dit bestemmingsplan binnen de zogenaamde molenbeschermingszone, met in acht name van gebruiksmogelijkheden van percelen gelegen in deze zone, hoogtebeperkingen aan de orde voor obstakels (bebouwing en beplanting) in de omgeving, die de windvang onevenredig negatief beïnvloeden. Voor meer uitgebreide informatie over de cultuurhistorische waarden van de molen en de relevante molenbiotoopaspecten wordt korthedshalve verwezen bijlage 4.

Cultuurhistorische waarden

Het ruimtelijke beleid van de gemeente Veere is erop gericht de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van Serooskerke te beschermen. In paragraaf 2.1. is de ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur beschreven. De bestemmingsregeling is erop gericht op de bestaande stedenbouwkundige beeld te behouden. In combinatie met het gemeentelijke welstandsbeleid is de gemeente Veere daardoor in staat de cultuurhistorische waarden te beschermen en waar nodig te versterken.

3 TOETSEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende (milieu)toetsen die voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Allereerst wordt ingegaan op de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten.

Vervolgens worden de aspecten externe veiligheid, archeologie, water en leidingen en telecommunicatieverbindingen behandeld.

De sectorale toetsen voor het mogelijk maken van een supermarkt met bovenwoningen/appartementen op het perceel Groenleer, Wilgenhoekweg 13 zijn toegevoegd in bijlage 5.

3.1 Toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

Bedrijven

Aanbod en situering

In het plangebied is een aantal bedrijven gevestigd (niet zijnde horecabedrijven of agrarische bedrijven) te midden of op korte afstand van woonbebouwing. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van alle aanwezige bedrijfsactiviteiten.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Om inzicht te krijgen in de mate van milieubelasting van de gevestigde bedrijven in het plangebied is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging". Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten aan de hand van milieucategorieën zijn gerangschikt naar de mate van belasting van het milieu. Hoe hoger de milieubelasting van het bedrijf, hoe hoger de categorie is waaronder het bedrijf valt. Iedere milieucategorie kan worden vertaald naar een minimaal aan te houden richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Het gaat hierbij uitdrukkelijk om indicatieve afstanden. In een concrete situatie dient de werkelijk aan te houden afstand nader te worden bepaald. Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" wordt verwezen naar bijlage 2.

Inschaling van bedrijven

De bedrijven zijn ingeschaald in de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In bijlage 3 is deze inschaling weergegeven. Uit de inschaling blijkt dat de meeste bedrijven tot categorie A of B1 behoren. Categorie A-bedrijven kunnen gezien de aard en invloed op de omgeving direct naast of beneden woningen worden toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. Categorie B1-bedrijven kunnen gezien de aard en invloed op de omgeving tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing worden gesitueerd, echter in het algemeen in gebieden met gemengde functies. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Milieuzonering

Om milieuhygiënische redenen kunnen in het plangebied niet alle denkbare bedrijfsactiviteiten worden toegelaten. In verband hiermee is een milieuzonering gewenst, waarbij wordt aangegeven welke categorieën van bedrijfsactiviteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten vanuit milieuoogpunt per locatie toelaatbaar zijn. Op de bedrijfspercelen in de woonkern waar van oudsher sprake is van een menging van functies, worden gegeven de ligging te midden van woonbebouwing bedrijven tot en met categorie B1 toelaatbaar geacht. Hierbij is van belang dat de huidige bedrijven reeds lange tijd in het plangebied gevestigd zijn. Nieuwvestiging van bedrijven op andere dan bestaande locaties in de woonkern is niet mogelijk. Het hanteren van een milieuzonering betekent overigens niet dat alle bedrijven die passen binnen het geformuleerde toelatingsbeleid (milieuzonering) daadwerkelijk kunnen worden toegestaan. Het bestemmingsplan biedt slechts een globaal kader voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten; in het spoor van de Wet milieubeheer vindt toetsing plaats aan de hand van de concrete situatie. Het kan voorkomen dat een bedrijf wel past binnen het geformuleerde toelatingsbeleid, maar dat het bijvoorbeeld vanwege de werkelijke milieuhinder

geen omgevingsvergunning kan krijgen of aan strengere milieuvoorschriften zal moeten voldoen. De Wet milieubeheer blijft altijd het concrete toetsingskader. Bedrijven die zich willen vestigen, dienen te alle tijden aan de Wet milieubeheer en de omgevingsvergunning te voldoen, ongeacht de in het bestemmingsplan opgenomen toelaatbaarheid. Daarnaast hoeft de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie niet in alle gevallen onaanvaardbaar te zijn. De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een globale inschaling van de mate van hinder van bedrijven. Het komt met name voor dat een bedrijf door de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk bedrijf voor de betreffende activiteit een vrijstelling worden verleend (passende maatregelen worden in dergelijke gevallen geregeld via de vergunning in het kader van onder meer de Wet milieubeheer).

Klachten over bedrijven

Bij de gemeente zijn uit voorgaande jaren geen klachten bekend over bedrijven in de kern.

Horeca

Staat van Horeca-activiteiten

De 2 horecavestigingen (zie bijlage 3) in het plangebied liggen op korte afstand van woningen. Voor het reguleren van horecabedrijven is een Staat van Horeca-activiteiten beschikbaar. In dit bestemmingsplan wordt hiervan gebruik gemaakt. Vergelijkbaar met de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden bij de uitwerking van ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten categorieën horeca-activiteiten onderscheiden: "lichte horeca" (categorie 1), "middelzware horeca" (categorie 2) en "zware horeca" (categorie 3). Voor een nadere toelichting op, deze categorieën wordt verwezen naar bijlage 1 (toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten).

Inschaling en toelaatbaarheid

Uit milieuhygiënisch oogpunt worden in het plangebied ter plaatse van horecafuncties horeca-activiteiten uit maximaal categorie 1c rechtstreeks toelaatbaar geacht. Dit zijn lichte horecabedrijven die over het algemeen slechts beperkt hinder veroorzaken voor omwonenden. Hotels vallen in categorie 1c en zijn daarom enkel toelaatbaar op de bestaande locaties. Cafés, bars en zaalverhuur en dergelijke vallen in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten (zie bijlage 1) en passen daarmee niet in de algemene toelaatbaarheid. Dancings en discotheken, in Serooskerke niet aanwezig, vallen in categorie 3 van de staat (zie bijlage 1) en passen daarmee eveneens niet in de algemene toelaatbaarheid. Het bovenstaande betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Staat van Horeca-activiteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van horecabedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk horecabedrijf voor de desbetreffende activiteit een vrijstelling worden verleend. Dit geldt alleen voor bedrijven uit maximaal één categorie hoger dan de algemene toelaatbaarheid.

Klachten over horecabedrijven

Voor zover bij de gemeente bekend veroorzaken de horecabedrijven geen geluid- en/of parkeerhinder.

3.2 Externe veiligheid

Algemeen

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit aspect speelt vooral een rol bij ruimtelijke plannen voor locaties waarbij:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingen plaatsvindt;
- risicovolle bedrijven zich in de directe omgeving bevinden (bedrijven waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is).

Normstelling

In het externe veiligheidsbeleid wordt gewerkt met normen die zijn gebaseerd op kansen. De normstelling is voorts afhankelijk van de aard van het te beschermen object. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen en terreinen waar zich in de regel gedurende een groot deel van de dag veel personen bevinden. Een woning is aan te merken als een kwetsbaar object. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Op grond van de provinciale beleidsvisie Externe Veiligheid (mei 2005) en het gemeentelijke milieubeleid is bij ruimtelijke plannen geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk wanneer:

- a. de geplande (kwetsbare) objecten buiten het invloedsgebied liggen (dan is er geen groepsrisico), of
- b. het een enkel (kwetsbaar) object in een nagenoeg maagdelijke omgeving betreft (dan is het groepsrisico zeer laag), of
- c. het een enkel (kwetsbaar) object in een al zeer volle omgeving betreft, waardoor het effect op het groepsrisico marginaal is.

Als de risicosituatie niet voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden a, b of c, is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico vereist. Hierbij moet aandacht worden besteed aan de aspecten zelfredzaamheid van personen, beheersbaarheid van het ongeval en de resteffecten die overblijven zelfs als alle redelijkerwijs te treffen maatregelen zijn getroffen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2010) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. In deze circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij ander geldend externe veiligheidsbeleid (Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)). De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. In 2010 is ook het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over water vastgesteld. In het Basisnet wordt voor alle rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen een risicoplaafond, dus hoeveel risico er maximaal mag zijn, vastgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in het gebied tot 200 m vanaf de infrastructuur.

Het basisnet water kent geen externe veiligheidsknelpunten nu en (behoudens de Westerschelde) in de toekomst met een tijdshorizon van 2030.

Onderzoek

Bedrijven

In Serooskerke bevindt zich één risicovolle bedrijf, het benzinestation Gulf met verkoop van LPG aan de Vrouwenpolderseweg (bron: www.risicokaart.nl). Voor iedere risicovolle installatie geldt een risicocontour, plaatsgebonden risico, die aangeeft hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een betreffende risicobron. Binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Het benzinestation bestaat uit een vulpunt LPG (10-6-contour plaatsgebonden risico volgens www.risicokaart.nl: 45 meter) en een LPG-afleverinstallatie (10-6-contour plaatsgebonden risico volgens www.risicokaart.nl: 15 meter).

Door de rijksoverheid wordt geadviseerd om bij het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan, waarbij binnen 110 respectievelijk 45 meter vanaf het vulpunt van een LPG-tankstation geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, de bestaande situatie positief te bestemmen, mits de afstanden tussen het LPG-tankstation en een kwetsbaar object groter zijn dan de afstanden uit tabel 2 (10-5) en tabel 2a (10-6 voor bestaande situaties) van bijlage 1 bij de Revi. Deze anticipatie op de nieuwe afstanden kan in de toelichting bij het bestemmingsplan worden gemotiveerd door te stellen dat het kwetsbare object in kwestie en het tankstation reeds aanwezig zijn en door te verwijzen naar artikel 2, vijfde lid, van de Revi.

In dit bestemmingsplan is een Veiligheidszone - LPG opgenomen met een afstand van 45 vanaf het vulpunt en 15 meter vanaf de LPG-afleverinstallatie. Binnen deze zone zijn geen nieuwe en beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Binnen deze zone bevinden zich nog wel twee bestaande woningen van derden, die als kwetsbaar object gezien moeten worden. In dergelijke gevallen moeten de afstanden tussen het LPG-tankstation en een kwetsbaar object groter zijn dan de afstanden uit tabel 2 (10-5) en tabel 2a (10-6 voor bestaande situaties) van bijlage 1 bij de Revi. Uit deze tabellen blijkt dat in dit geval een afstand van 25 meter vanaf het vulpunt aangehouden moet worden tot een kwetsbaar object. Aan deze afstand kan worden voldaan

Groepsrisico

Met behulp van het document Groepsrisico bij LPG-tankstations (RIVM, 22 mei 2007) is het groepsrisico bepaald. Het document kan gebruikt worden voor een conservatieve en snelle beoordeling van het groepsrisico bij een standaard LPG-tankstation. Het is opgesteld als hulpmiddel voor het bevoegd gezag en is in overeenstemming met de Wijziging Regeling externe veiligheid inrichtingen van 1 juli 2007.

Met behulp van de plattegrond van het gebied en de bijbehorende bevolkingsgegevens is de personendichtheid (hoeveel mensen er aanwezig zijn per hectare) bepaald tussen de contour voor het plaatsgebonden risico (PR) van 10-6/jaar (uit Wijziging Regeling externe veiligheid inrichtingen) en een cirkel met een straal van 150 meter vanaf het LPG-tankstation. Deze waarde is vergeleken met de waarde uit tabel 1 van het document Groepsrisico bij LPG-tankstations (RIVM, 22 mei 2007). Voor de volledigheid moet nog vermeld worden dat de oriëntatiewaarde geen grenswaarde, maar een richtwaarde is. Het bevoegd gezag dient zelf aan te geven welk groepsrisico zij aanvaardbaar acht (verantwoordingsplicht). Bij het tankstation aan de Vrouwenpolderseweg zouden volgens deze tabel maximaal 49 personen per hectare continue aanwezig mogen zijn.

In dit geval is het groepsrisico berekend in een gebied tussen de 45 meter en 150 meter vanaf het LPG-tankstation. Dit is een gebied van 6,4 hectare. Er zijn 70 woningen in dit gebied aanwezig. Uitgaande van 2,4 personen (kengetal voor personendichtheid woning) betekent dit 168 personen die continue aanwezig zijn in het gehele gebied. Dit zijn 26 personen per hectare. Deze waarde ligt onder de richtwaarde van 49 personen per hectare. Het groepsrisico is daarmee aanvaardbaar.

In het plangebied bevinden zich verder geen risicovolle inrichtingen, als bedoeld in het Bevi en er zullen ook geen risicovolle inrichtingen, als bedoeld in het Bevi (meer) worden toegestaan. Dit is in de planregels vastgelegd.

N57

De N57 bij Serooskerke maakt onderdeel uit van het Basisnet weg. Het plangebied grenst aan de Rijksweg N57. De Rijksweg N57 is aangewezen als transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit "Bijlage 5. – Tabel afstanden en vervoerscijfers Basisnet weg" van de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2010)" blijkt dat de Veiligheidszone gemeten vanaf het midden van de weg voor de N57 ter hoogte van Serooskerke 0 meter bedraagt. Er zijn geen aanvullende acties nodig in het kader van het basisnet.

3.3 Archeologie

Beleid

De provincie Zeeland en gemeente Veere streven naar een versterking van de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. In de geest van het Verdrag van Malta en vooruitlopend op de wijziging van de Monumentenwet 1988 hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid vastgelegd in de Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006 (NAMW 2006). Dit beleid is gebaseerd op de provinciale Nota Archeologie 2006-2012. Op 23 april 2009 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren, evaluatie 2008' (NAMW 2008) vastgesteld. Uit deze evaluatie blijkt dat de gemeentelijke NAMW 2006 complex en in enkele gevallen strenger en in andere gevallen weer soepeler is dan die van de landelijke WAMZ. Het nieuwe beleid dat in de NAMW 2008 is vastgelegd heeft tot doel de regeling in het bestemmingsplan eenvoudiger te maken en vooral meer op de praktijk toe te snijden. In tabel 3.1 is het nieuwe gemeentelijke archeologiebeleid samengevat.

tabel 3.1. overzicht archeologiebeleid

	AMK-terreinen:			Verwachtingszone met verwachtingswaarde			
	beschermde monumenten	- historische locaties - begrensde vindplaatsen - binnen een straal van 50 meter rondom vindplaatsen (puntlocatie) - stads- en dorpskeren Veere en Domburg	stads- en dorpskeren overige (exclusief Veere en Domburg)	laag/zeer laag	hoog/middelhoog	hoog binnen de komgrens van Domburg	duin- en strand gebieden
Bestemming	Keuzemogelijkheid: - overeenkomstig bestaand gebruik - al dan niet met aanduiding 'archeologische waarden' - hoofdgroep Cultuur en ontspanning (archeologie)	Waarde-Archeologie - 1	Waarde-Archeologie - 2	Geen	Waarde-Archeologie - 3	Waarde-Archeologie - 4	Nader overleg
Diepte	Geen beschermende regeling (is nl geregeld in Monumentenwet 1988)	< 40 cm	< 40 cm	onbepaald	< 40 cm	< 40 cm	Nader overleg
Oppervlakte		< 30 m ²	< 60 m ²	onbepaald	< 500 m ²	< 100 m ²	Nader overleg
				Geen voorwaarden bij sloop(vergunning)			

Opmerkingen bij tabel 3.1:

- Geen onderscheid buitengebied en bestaand bebouwd gebied;
- Eerste stap in de procedure voor het archeologisch onderzoek: archeologisch deskundige weegt bij een vergunningaanvraag af of archeologisch onderzoek nodig is;
- Buitengebied: ophogen van gronden > 2 meter: omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (bijvoorbeeld geluidswallen);
- Geen advies archeologisch deskundige omtrent het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Voor zover het nieuwe beleid betrekking heeft op het plangebied, wordt dit in voorliggend bestemmingsplan planologisch-juridisch geregeld.

Toetsing aan beleid

In bijlage 7 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

3.4 Water

Deze waterparagraaf is overeenkomstig het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) opgesteld. Deze vormt de schriftelijke weerslag van de vereiste watertoets en geeft inzicht in de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschapScheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. De waterparagraaf is voorgelegd aan de waterbeheerder. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 6. Dit bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een consoliderend karakter. In het plangebied zijn geen grote en ingrijpende wijzigingen in de bebouwing en infrastructuur voorzien. Voor zover er wel wijzigingen plaats vinden in het plangebied in de bebouwing en infrastructuur geeft de watertoets de randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden.

Bestaande situatie waterhuishouding Serooskerke

Algemeen

Het plangebied wordt gekenmerkt door een gering oppervlak oppervlaktewater. Enkel de watergangen aan de oost- en noordzijde van Serooskerke zijn in het gebied beschikbaar als oppervlaktewater. De ontwatering van het gebied vindt plaats via sloten, onder andere rondom het sportpark, welke het water in zuidelijke richting afvoeren. Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid Walcheren Centraal behorende tot de Polder Walcheren. Het oppervlaktewater wordt afgevoerd in zuidelijke richting en via een stelsel van hoofdwatertgangen uitgemalen op het Kanaal door Walcheren (via het gemaal Boreel te Middelburg). Ten behoeve van regulering van de waterafvoer zijn er diverse stuwen aanwezig.

Gezien het geringe oppervlak aan water in het plangebied zal het hemelwater dat in dit gebied valt, zijn weg zoeken naar het grondwater of wordt afgevoerd via de gemeentelijke riolering. In de kern komt wateroverlast weinig voor en is er nauwelijks risico voor inundatie. Als er water op straat optreedt, is dit het gevolg van onvoldoende mogelijkheden tot afvoer vanuit de riolering.

Waterplan Veere

In het waterplan van Veere (2007) zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- een veerkrachtig en duurzaam watersysteem;
- een optimaal functionerende waterketen;
- een effectieve waterorganisatie.

De algemene doelen zijn concreter uitgewerkt in een aantal streefbeelden. De streefbeelden zijn gekoppeld aan verschillende soorten water. Op basis van alle beschikbare informatie zijn vervolgens maatregelen geformuleerd om invulling te geven aan de streefbeelden en doelstellingen. Het maatregelenpakket is in hoofdzaak gebaseerd op de kansen en knelpunten die zijn gesignaleerd. Voor Serooskerke zijn de volgende maatregelen opgesteld.

- omdraaien stromingsrichting waterlopen om druk te verlagen;
- Opschonen waterloop in combinatie met rioleringswerkzaamheden;
- Monitoren doorgetrokken verbinding (duiker) van waterloop tot wateroverlastlocatie volgens oorspronkelijke tracé waterloop;
- Verbinding realiseren waterpartij Welgelegen met nabijgelegen waterlopen ter verbetering en handhaving waterkwaliteit Welgelegen na onderzoek naar nut en noodzaak;
- Bij overdracht van de Oostkapelseweg naar gemeente (na realisatie N57) verbeteren van afvoer neerslag in combinatie met waterpartij Welgelegen en onderzoek naar kwaliteit afstromend hemelwater.

Riolering

Het rioleringsstelsel in Serooskerke voldoet aan de zogenaamde basisinspanning voor milieumaatregelen: de maatregelen uit het Gemeentelijk Rioleringsplan (2005) voor dit gebied zijn uitgevoerd. De kern Serooskerke heeft een gemengd vrijvervalstelsel.

Waterkwaliteit

Door het waterschap is in haar waterbeheersplan gesteld dat de kwaliteit van het grondwater minimaal voldoende moet zijn om de algemene ecologische functie te vervullen. Dit ecologische ambitieniveau is gedefinieerd als een zodanige toestand, dat zich in het watersysteem een normaal functionerend ecosysteem kan ontwikkelen. Voor het bebouwde gebied van de gemeente Veere is momenteel weinig inzicht in de bestaande waterkwaliteit. Om dit in beeld te brengen kan gebruik worden gemaakt van de indicatieve beoordelingsmethode waterkwaliteit van het waterschap. Het uitvoeren van deze beoordeling en het formuleren van maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit is één van de onderzoeksopgaven die in het gemeentelijk waterplan (2007) zijn gedefinieerd voor de komende periode.

Waterkansenkaarten provincie Zeeland

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening zijn in het Omgevingsplan van de provincie Zeeland waterkansenkaarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Deze kaarten zijn beschikbaar via de provinciale website. Aan deze kaart zijn voor het plangebied de volgende gegevens te ontlelen.

- De ondergrond van Serooskerke bestaat uit zware en lichte schorren en veengronden aan de zuidoost- en zuidwestzijde van de kern.
- Het centrale gedeelte van Serooskerke op de voormalige kreekkrug is niet zettingsgevoelig. De randen van Serooskerke aan de oost- en westzijde zijn matig tot sterk zettingsgevoelig.
- In het centrale gedeelte van Serooskerke op de voormalige kreekkrug zijn mogelijkheden tot infiltratie. De randen van Serooskerke aan de oost- en westzijde bieden geen mogelijkheden tot infiltratie.
- Het gebied zelf staat niet onder invloed van zoute kwel.
- In het centrale gedeelte van Serooskerke op de voormalige kreekkrug komt matige tot sterke zoetwaterbelvorming voor.
- Het centrale gedeelte van Serooskerke op de voormalige kreekkrug is geschikt voor uitbreiding van de bebouwing. De randen van Serooskerke aan de oost- en westzijde zijn minder geschikt voor uitbreiding van de bebouwing.
- Serooskerke ligt grotendeels in een gebied dat vanuit het oogpunt van water weinig aandacht vraagt.

Indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

Veiligheid

nvt

Wateroverlast

In de kern Serooskerke zijn geen gevallen van wateroverlast bekend.

Riolering

Bij vervanging van de riolering zal beoordeeld worden of de aanleg van een gescheiden stelsel mogelijk is uit het oogpunt van waterkwaliteit en -kwantiteit. Indien zich nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voordoen, wordt een gescheiden stelsel aangelegd.

Watervoorziening

Aanvulling van het grondwater met zoet water door middel van infiltratie in de bodem is gezien de huidige bodemsamenstelling niet overal mogelijk. Met technische maatregelen, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een Infiltratie- en Transportriolering in combinatie met een grindkoffer, is infiltratie

van hemelwater eventueel wel mogelijk. Bij nieuwe ontwikkelingen zal onderzocht worden of dergelijke voorzieningen aangelegd kunnen worden voordat oppervlaktewater/berging aangelegd moet worden.

Volksgezondheid

De wijze waarop nu met afval- en hemelwater wordt omgegaan levert enkel risico op voor de volksgezondheid bij riooloverstorten. De hiervoor nodige maatregelen worden uitgevoerd in het kader van het rioleringsplan. Er zijn 5 overstorten in het plangebied aanwezig (Oostkapelseweg 2x, De Meijstraat, Vlasstraat, Bisschopstraat).

Bodemdaling

De randen van het plangebied bestaat uit een sterk zettingsgevoelige ondergrond. Risico's ten aanzien van bodemdaling zullen daarom bij ontwikkelingen telkens beoordeeld moeten worden.

Grondwateroverlast

In de kern Serooskerke zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

In het gebied is weinig oppervlaktewater aanwezig. Of de ruimte voor water voldoende is om op de steeds intensievere buien voorbereid te zijn, zal moeten blijken uit nadere onderzoeken. Nieuw verhard oppervlak moet gecompenseerd worden, door meer oppervlakte water of waterberging. Indien dit niet mogelijk is biedt het gemeentelijk beleid de mogelijkheid om deze verplichting af te kopen.

Grondwaterkwaliteit

De grondwaterkwaliteit levert op dit moment geen problemen op.

Verdroging

Toevoeging van hemelwater aan de bodem zal (wanneer dit voorkomt) de verdroging verminderen.

Natte natuur

Het gebied is niet verbonden met een gebied met de functie natte natuur.

Conclusie

Uit deze beschrijving van de waterhuishouding en de toetsing aan de richtlijnen en criteria komen geen directe consequenties naar voren voor de bestemmingsregeling van voorliggend plangebied. Voor wat betreft de eventuele mogelijke noodzaak aan extra ruimte voor water wordt opgemerkt dat binnen alle bestemmingen voorzieningen voor waterberging mogelijk zijn.

3.5 Leidingen en telecommunicatieverbindingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante solitaire leidingen en leidingstroken, hoogspanningsverbindingen en optisch vrije paden voor telecommunicatieverbindingen aanwezig zijn. Dit houdt in dat er vanuit dit oogpunt geen milieubelemmeringen voor de in het plangebied aanwezige functies aan de orde zijn.

3.6 Vrijwaringszone - weg

Om de verkeersplanologische functies van wegen voor de toekomst veilig te stellen, geldt er een waarborgingsbeleid rond bepaalde wegen. Ontwikkelingen binnen deze zone mogen géén afbreuk doen aan de verkeersplanologische functie van de weg. Nieuwe onomkeerbare veranderingen of ontwikkelingen direct langs de weg en in strijd met de verkeersplanologische functie, dienen geweerd te worden. Dit betekent dat het bestaande gebruik in de waarborgzone mogelijk blijft. Nieuwe ontwikkelingen als woningbouw en bedrijvigheid dienen nadrukkelijk uitgesloten te worden, evenals nieuwsvestiging van agrarische bedrijven. Rond wegen met een nationale en regionale stroomfunctie, gebiedsverbindende functie en gebiedsontsluitende functie geldt, aan

beide zijden van de weg, een waarborgingszone van 40 meter uit de as van de weg. Rond wegen met doorgaande plattelandsfunctie geldt, aan beide zijden, een waarborgzone van 20 meter uit de as van de weg. De N57 (Kadetweg) en de Noordelijke Rondweg betreffen wegen met een gebiedsverbindende functie. De bijbehorende waarborgzone van 40 meter uit de as van de weg is door middel van een gebiedsaanduiding op de verbeelding en in de regels opgenomen.

3.7 Geluidszones N57 en Noordelijke rondweg

Wet geluidhinder Gelet op de Wet geluidhinder moet worden voorkomen dat nieuwe geluidsgevoelige functies, zoals nieuwe burgerwoningen of (agrarische) bedrijfswoningen, zo dicht op de weg worden gerealiseerd dat er voor deze woningen te hoge geluidsbelastingen ontstaan. Aangezien de geluidsbelasting op de gevels van nieuw te projecten geluidsgevoelige bebouwing langs Rijksweg N57 en rondweg Serooskerke Noord niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, is een bepaling opgenomen die de bouw van geluidsgevoelige bebouwing binnen de 48 dB-contour uitsluit. Hierbij is gebruikt gemaakt van de aanduiding Geluidzone-weg waarop de ligging van de 48 dB-contour langs Rijksweg N57 en rondweg Serooskerke Noord is aangegeven. De geluidzones zijn overgenomen uit het bestemmingsplan "Rijksweg N57 en Rondweg Serooskerke Noord".

4 BESCHRIJVING JURIDISCHE REGELING

In dit hoofdstuk wordt allereerst aandacht besteed aan de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening en de bindende afspraken die dan bij het opstellen van bestemmingsplannen moeten worden gehanteerd: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (paragraaf 4.1). Daarna wordt ingegaan op de opzet van de bestemmingsregeling voor het plan en vervolgens wordt per bestemming een toelichting gegeven (paragraaf 4.2 en 4.3).

4.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Per 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In deze nieuwe wetgeving is geregeld dat vanaf 1 juli 2009 alle nieuwe ruimtelijke plannen - zoals ook bestemmingsplannen - digitaal moeten worden vervaardigd. Een dergelijk ruimtelijk plan zal moeten worden opgebouwd volgens de 'Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008' (SVBP2008). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar. Per 1 januari 2010 moeten de plannen ook voor een ieder digitaal raadpleegbaar zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl.

SVBP2008

Bindende afspraken betreffen wat de **bestemmingen** aangaat, een (nagenoeg) limitatieve lijst van:

- de hoofdgroepen en de naamgeving;
- de lettercodes en het kleurgebruik van deze hoofdgroepen;
- de naamgeving van de bestemmingen;
- de plaats en volgorde (alfabetisch) ervan in de legenda en in de planregels;
- de wijze waarop de functies worden opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Bindende afspraken met betrekking tot de aanduidingen gaan over:

- de plaats en volgorde van de aanduidingen in de legenda;
- de wijze waarop aanduidingen op de plankaart worden weergegeven;
- de wijze waarop via de aanduidingen uit te sluiten functies worden weergegeven;
- de wijze waarop de aanduidingen worden opgenomen in de planregels.

Bindende afspraken over de legenda betreffen de opbouw en volgorde:

- bestemmingen, uit te werken bestemmingen, dubbelbestemmingen;
- aanduidingen bouwvlak, letteraanduidingen functie, letteraanduiding bouwen, aanduidingen figuur, aanduidingen gebied;
- verklaringen.

De SVBP heeft dus (alleen) betrekking op de structuur en niet op de inhoud van de bestemmingsregeling.

4.2 Opzet van de bestemmingsregeling

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling (planvorm, verbeelding en regels) is het volgende van belang.

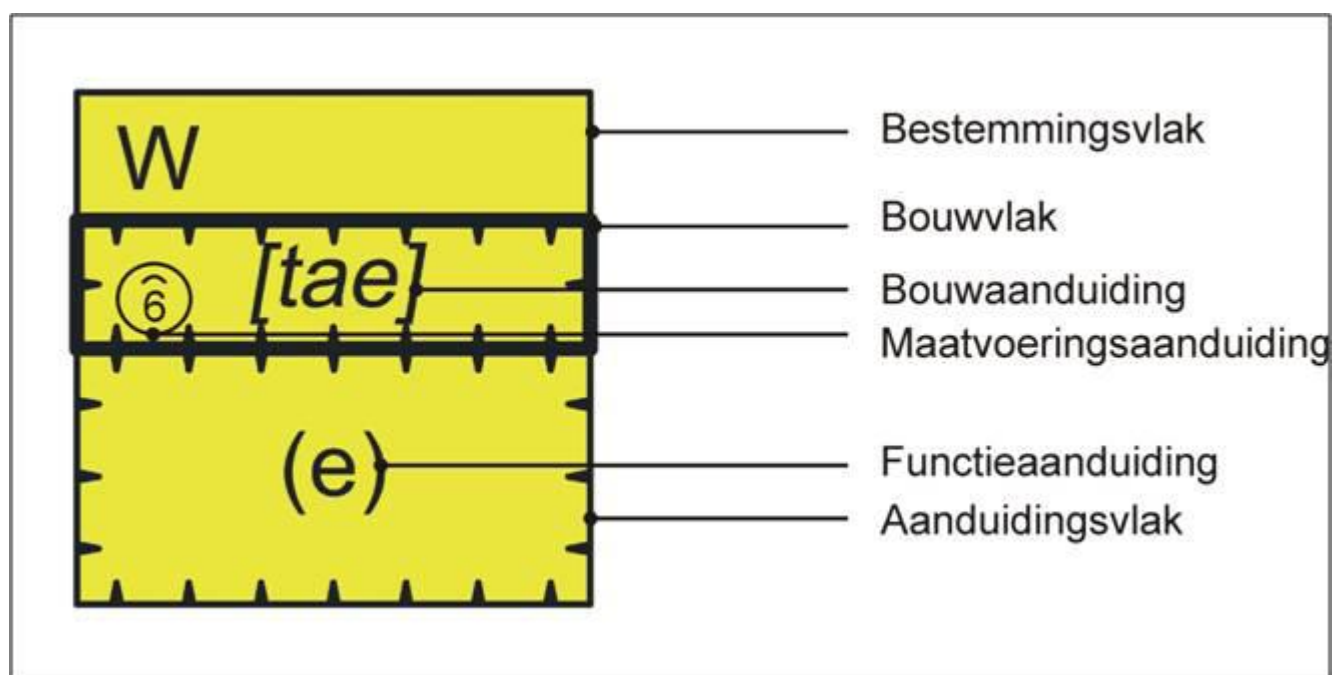
Opzet verbeelding/plankaart

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In

aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- de ondergrond waarop de bestemmingsverbeelding is gebaseerd, geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- op de verbeelding wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven of, en zo ja welke bebouwing is toegestaan;
- op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen;
- de volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde zoals van de regels (alfabetisch).



Figuur 4.1. Bestemmingsmethodiek

De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals 'H' voor 'Horeca' en 'M' voor 'Maatschappelijk'. Verder geldt het volgende:

- hoofdgebouwen mogen (uitsluitend) binnen het op de verbeelding aangeduide 'bouwvlak' worden opgericht;
- kleine letters tussen haakjes bij de bestemming hebben betrekking op een aanduiding waarmee hetzij ter plaatse van deze aanduiding een specifieke functie wordt aangegeven, zoals (bo) voor een bos (functieaanduiding), hetzij ter plaatse van deze aanduiding specifieke bouwregels worden aangeduid zoals [vrij] vrijstaand voor gronden waar woningen uitsluitend vrijstaand mogen worden gebouwd (bouwaanduiding);
- maatvoeringsaanduidingen zoals de maximum goot- of boeibordhoogte en een bebouwingspercentage worden aangegeven door middel van een matrix bij het bouwvlak;
- tenslotte kunnen er op de verbeelding aanduidingen voorkomen in de vorm van figuren of gebiedsaanduidingen (zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid).

Opzet regels

De indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, kent de volgende vaste volgorde.

- In **Hoofdstuk 1: Inleidende regels** worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels** worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven.
- **Hoofdstuk 3: Algemene regels** bevat een aantal regels (voorheen bepalingen genoemd) die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling, een procedurebepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing is, dan wel bepalingen die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkings- of wijzigingsregels).
- **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels** ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing, De strafbaarheid wordt geregeld in de nieuwe wet) en de titel van het plan.

Op grond van de SVBP moet bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (Hoofdstuk 2 van de regels) de volgende vaste volgorde gebruikt worden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet al deze elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

4.3 Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch (artikel 3)

De agrarische bedrijven en gronden in het plangebied zijn bestemd als Agrarisch. Ter plaatse van de agrarische bedrijven zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen gebouwen geplaatst moeten worden. Buiten de bouwvlakken zijn geen gebouwen toegestaan, enkel terreinafscheidingen.

Bedrijf (artikel 4)

Alle legaal aanwezige bedrijven (niet zijnde agrarische bedrijven, detailhandels- en horecabedrijven) in het plangebied zijn bestemd tot "Bedrijf". Om eventuele hinder van bedrijven zo veel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid van (nieuwe) bedrijven in de regels gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging". De Staat maakt deel uit van de regels. In het plangebied (hoofdzakelijk een woonomgeving) zijn alleen bedrijven uit categorieën A en B1 rechtstreeks toelaatbaar (Zie ook paragraaf 3.1 en bijlage 2). Het is toegestaan dat de gevestigde bedrijven worden vervangen door andere bedrijven uit categorie A en B1.

Binnen de bedrijfsbestemming zijn ook daarbij behorende voorzieningen toegestaan, zoals detailhandelsactiviteiten als ondergeschikte neventak. Daarnaast is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan. Geluidshinderlijke (Wgh-inrichtingen) en risicovolle inrichtingen (Bevi-inrichtingen) zijn daarentegen niet toegestaan. In artikel 1 zijn hiervan begripsbepalingen opgenomen.

Het tankstation aan de Vrouwenpolderseweg is een risicovolle inrichting. Het bedrijf heeft daarom de specifieke aanduiding "verkoop motorbrandstoffen met lpg". De risicocontouren van het vulpunt en de afleverzuil zijn voorzien van de aanduiding Veiligheidszone-LPG.

Bij een omgevingsvergunning afwijken is mogelijk voor bedrijven die één categorie hoger voorkomen dan toelaatbaar of voor bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Hiervoor dient echter advies ingewonnen te worden bij een milieudeskundige. Per bedrijf/kantoor/instelling is één bedrijfswoning toegestaan waarvoor een inhouds- en een oppervlaktemaat is opgenomen. Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn mogelijk, evenals het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf. Voor mantelzorg is een bevoegdheid tot afwijken opgenomen.

Detailhandel (artikel 5)

De gronden met de bestemming Detailhandel mogen worden gebruikt voor detailhandel en dienstverlening. Per bedrijf/kantoor/instelling is één bedrijfswoning toegestaan waarvoor een inhouds- en een oppervlaktemaat is opgenomen. Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn mogelijk, evenals het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf. Voor mantelzorg is een bevoegdheid tot afwijken opgenomen. Daarnaast is ondergeschikte horeca uit categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan (koffiehoekje) mits dit niet meer dan 25% van de verkoopvloeroppervlakte beslaat met een maximum van 30 m².

Binnen de bestemming Detailhandel is door middel van het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan en door de functieaanduiding erf (e) de indeling van het bestemmingsvlak op de kaart tot uitdrukking gebracht. De bouwmogelijkheden ter plaatse van de functieaanduiding erf zijn beperkt tot ten hoogste 50% met een maximum van 60 m². Hiervan is een binnenplanse afwijking mogelijk.

Gemengd (artikel 6)

Voor het centrumgebied langs de Torenstraat is de bestemming Gemengd opgenomen. Hierbinnen zijn uiteenlopende functies toegestaan: wonen, detailhandel en dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven en horeca.

Lichte vormen van horeca zijn rechtstreeks toegestaan (categorie 1a en 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten). Ter plaatse van de twee café-restaurants aan Torenstraat 17 en 40 zijn eveneens zwaardere vormen van horeca toegestaan (categorie 2 uit de Staat van Horeca-activiteiten). In totaal worden op basis van het geformuleerde beleid maximaal 3 (het huidige aantal 2 + 1) horecabedrijven in het centrumgebied toegestaan.

Voor bedrijven geldt dat binnen de bestemming Gemengd maximaal bedrijven uit categorie 1B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

De bouwmogelijkheden ter plaatse van de functieaanduiding aanduiding erf (e) zijn beperkt tot ten hoogste 50% met een maximum van 60 m². Afwijken hiervan is onder voorwaarden mogelijk.

Per bedrijf/kantoor/instelling is één bedrijfswoning toegestaan waarvoor een inhouds- en een oppervlaktemaat is opgenomen. Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn mogelijk, evenals het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf. Voor mantelzorg is een bevoegdheid tot afwijken opgenomen.

Groen (artikel 7)

Al de bestaande structurele groenvoorzieningen zijn bestemd tot Groen. Binnen de bestemming Groen zijn onder andere jongerenontmoetingsplaatsen en fiets- en voetpaden toegestaan. Op de gronden met deze bestemming mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht zoals een jeugd ontmoetingsplaats. De afmetingen van een gebouw moeten beperkt blijven (maximaal 15 m² en ten hoogste 3,5 meter hoog).

Maatschappelijk (artikel 8)

De gronden met de bestemming Maatschappelijk mogen worden gebruikt voor de meest gangbare maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kerken en verenigingsgebouwen. Ook de

voorzieningen van overheidswege en zorgvoorzieningen vallen onder de bestemming Maatschappelijk. Daarnaast zijn rechtstreeks met de maatschappelijke voorzieningen samenhangende ondergeschikte detailhandels- en /of horeca-activiteiten toegestaan. Gelet op het specifieke gebruik van de begraafplaats is hiervoor een aparte aanduiding opgenomen. Per bedrijf/kantoor/instelling is één bedrijfswoning toegestaan waarvoor een inhouds- en een oppervlaktemaat is opgenomen. Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn mogelijk, evenals het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf. Voor mantelzorg is een bevoegdheid tot afwijken opgenomen.

Recreatie – Dagrecreatie (artikel 9)

Voor het zwembad De Goudvijver aan de Zandput is de bestemming Recreatie-Dagrecreatie opgenomen. Het bouwvlak is beperkt tot de bestaande bebouwing.

Recreatie – Verblijfsrecreatie-1 (artikel 10)

Voor het vakantiecentrum aan de Oostkapelseweg 32 is de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie - 1 opgenomen. De recreatiewoningen hebben een beperkte omvang. De bouwvlakken en bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op het vigerende bestemmingsplan. De woningen worden bedrijfsmatig geëxploiteerd. Dit is als eis opgenomen.

Recreatie – Verblijfsrecreatie-2 (artikel 11)

Voor de individuele recreatiewoningen is de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie opgenomen. Dit zijn veelal woningen die oorspronkelijk als woning voor permanente bewoning zijn gebouwd. Binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie is door middel van het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan en door de functieaanduiding 'erf' (e) en de indeling van het bestemmingsvlak op de kaart tot uitdrukking gebracht.

Sport (artikel 12)

Voor de tennisbanen en de sporthal aan de Zandput en de voetbalvelden aan de Kadetweg is de bestemming Sport opgenomen. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten en ballenvangers is een speciale regeling opgenomen.

Verkeer (artikel 13)

De bestemming Verkeer heeft betrekking op wegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, sloten en watergangen, maar maakt ook pleinen, terrassen, jongerenontmoetingsplaatsen en afvalverzamelvoorzieningen mogelijk. Hiermee is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat, onnodig, gedetailleerde bepalingen van het bestemmingsplan dergelijke ontwikkelingen in de weg staan en planherziening nodig zou zijn. Binnen deze bestemming zijn nutsgebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers) toegestaan. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen en de hoogte 3,5 meter. Daarnaast zijn op gronden met de bestemming Verkeer terrasoverkappingen toegestaan.

Water (artikel 14)

Alle belangrijke bestaande waterpartijen en (primaire) waterlopen zoals sloten, watergangen en singels, wateraanvoer en –afvoer, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn bestemd tot Water.

Wonen (artikel 15)

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor de huisvesting van personen en de bijbehorende tuinen en erven. Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn mogelijk, evenals het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf. Voor mantelzorg is een bevoegdheid tot afwijken opgenomen. De woonfunctie van de

woning en het woongebied mag evenwel niet worden aangetast en als maximale oppervlaktemaat voor deze activiteiten wordt 40 m² aangehouden.

Situering hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen

Binnen de bestemming Wonen is door middel van het aanwijzen van bouwvlakken waarbinnen hoofdgebouwen en overkappingen zijn toegestaan en de functieaanduiding "erf" de indeling van het woonperceel tot uitdrukking gebracht. Woningen behoeven niet geheel binnen bouwvlakken voor hoofdgebouwen te worden gebouwd. Ook op het erfbouwvlak mogen bijgebouwen en aan- of uitbouwen in gebruik worden genomen als woonruimten.

De gronden zonder aanduiding, betreffen de gronden waar geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan. Het gaat hoofdzakelijk om gronden vóór de voorgevel van hoofdgebouwen (woningen). In gevallen waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen (hoekpercelen) zijn de gronden zonder aanduiding merendeels aan twee zijden gelegd. Dit is gedaan omdat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de voortuin de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk kunnen zetten (achterkantsituaties aan de voorzijde van woningen). Kleinschalige aan- of uitbouwen vóór de voorgevel – zoals erkers – zijn wel mogelijk.

In een aantal situaties wordt in de bouwregels de afstand van hoofdgebouwen geregeld ten opzichte van perceelsgrenzen. Los van specifieke situaties geldt als algemeen uitgangspunt dat deze bouwwerken worden gebouwd op ten minste 3 meter uit de perceelsgrens (voor vrijstaande of twee aaneengebouwde woningen).

Oppervlakte bebouwing

De bouwvlakken waar hoofdgebouwen zijn toegestaan, mogen volledig worden bebouwd met gebouwen. Wel dienen de in de bouwregels opgenomen minimumafstandsmaten tussen gebouwen op hetzelfde bouwperceel en minimumafstandsmaten tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen. Om te voorkomen dat te ruime bouw mogelijkheden en extra bouwcapaciteit wordt gecreëerd, is de breedte van de bouwvlakken voor hoofdgebouwen zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande situatie.

De gronden met de functieaanduiding "erf" mogen voor ten hoogste 50% en 60 m² worden bebouwd met aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte minder bedraagt dan 30 m² is een bebouwingspercentage van 75% toegestaan tot een maximum van 30 m².

Bouwwijze van woningen In beginsel is de bouwwijze van woningen vrij gelaten. Waar het karakteristieke situaties betreft, is de bouwwijze met behulp van bouwaanduidingen (letters tussen haakjes) vastgelegd. De volgende bouwaanduidingen zijn gehanteerd:

[aeg] voor woningen die met een minimum van drie aaneen moeten worden gebouwd ten behoeve van het behoud van een gesloten bebouwingswand.

[gs] voor gestapelde woningen.

[tae] voor woningen die met een maximum van twee aaneen mogen worden gebouwd. De twee-onder-één-kapwoningen kunnen (in rijen) worden geschakeld, door aan- en uitbouwen. Om het beeld van aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen) te voorkomen dienen aan- of uitbouwen 3 meter achter de voorgevel te worden gebouwd en dienen deze in verhouding tot de hoofdgebouwen een duidelijk ondergeschikt karakter te krijgen. Uitgangspunt is ten hoogste één bouwlaag met een platte afdekking of desgewenst met een kap.

[vrij] voor woningen die uitsluitend geheel vrijstaand mogen worden gebouwd. Voor het behoud van een open bebouwingsstructuur moet de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter bedragen. Er zijn geen afwijkingsbepalingen opgenomen om deze voorgeschreven afstand te verkleinen.

Waarde-Archeologie -1 (artikel 16)

Waarde-Archeologie -2 (artikel 17)

Waarde-Archeologie -3 (artikel 18)

De in deze artikelen aangegeven bestemmingen betreffen zogenoemde dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen zijn met een arcering op de verbeelding weergegeven. De bestemming valt

samen met een groot aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Hiervoor is het beleid zoals dat is samengevat in tabel 3.1. (zie paragraaf 3.3.) leidend. Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen afhankelijk gemaakt van een omgevingsvergunning. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Deze wordt niet verleend indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

4.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 19)

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4. Bro vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Om hiervan een voorbeeld te geven: binnen de bestemming Wonen mag een bepaald percentage van het erf worden bebouwd. Indien het absolute oppervlak (uitgedrukt in m²) niet is bereikt, kan door het bijkopen van een stuk erf van het aangrenzend perceel extra bebouwing tot dit maximum worden gerealiseerd. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat het overgedragen erf nog eens in de beoordeling van de bouw mogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

Algemene bouwregels (artikel 20)

Overschrijding bouwgrenzen

Dit is een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn op de kaart aangeduid met een dikke lijn.

Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

Dit artikel bevat een regeling voor bestaande maten die afwijken van de voorgeschreven maten in deze regels. Het artikel betreft uitsluitend een bouw bepaling en geen gebruiksbepaling. Met deze bepaling wordt voorkomen, dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, onder het overgangsrecht komen te vallen.

Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (3 augustus 2005) blijkt, dat deze algemene bepaling aanvaardbaar is. Een gedetailleerde inventarisatie en individuele beoordeling van afwijkingen zijn niet nodig. Essentieel is dat het gaat om bevestiging van bestaande, afwijkende situaties, zodat bij beoordeling van bouw aanvragen direct duidelijk is welke maat bepalend is: namelijk de bestaande maat. Hiermee ligt objectief de strekking van de bepaling vast. Daar waar daadwerkelijk andere situaties worden nagestreefd, is dit door andere bestemmingen of bouw bepalingen vastgelegd. Dit komt overigens in dit bestemmingsplan niet voor. In de bepaling is nadrukkelijk vastgelegd dat op de bedoelde bestaande afwijkingen het overgangsrecht niet van toepassing is. Onder de oppervlaktematen valt ook het bebouwingspercentage.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 21)

Dit artikel is opgenomen omdat bij de inwerkingtreding van de Wro, de Invoeringswet Wro en het Bro op 1 juli 2008 de intrekking van de stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeernormen en de regeling voor het parkeerfonds) in de bouwverordening niet in werking is getreden. De stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening blijven dus vooralsnog bestaan.

Algemene aanduidingsregels (artikel 22)

In dit artikel zijn meerdere gebiedsaanduidingen opgenomen.

Er is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de molenbiotoop. Voor de molenbiotoop is voor hoogopgaande beplanting een aanlegverbod zonder omgevingsvergunning opgenomen. Aangezien een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden alleen kan worden geëist als er te beschermen waarden of kwaliteiten zijn die in het bestemmingsplan zijn beschreven, is in de van toepassing zijnde bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingsartikelen opgenomen dat de gronden tevens zijn bestemd voor de belangen van de Serooskerke molen als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element.

Daarnaast is er een Veiligheidszone-LPG opgenomen waardoor de risicocontouren van het vulpunt en de afleverzuil zijn vastgelegd. Binnen de Veiligheidszone-lpg mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden opgericht. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de Veiligheidszone te verwijderen of te verkleinen als de bedrijfsvoering of de wettelijke bepalingen en/of rekenmethodes wijzigen.

Er is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de Vrijwaringszone-weg om de verkeersplanologische functies van de N57 en de Rondweg Serooskerke voor de toekomst veilig te stellen. Ontwikkelingen binnen deze zone mogen géén afbreuk doen aan de verkeersplanologische functie van de weg.

Er is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de Geluidzone-weg van de N57 en de Rondweg Serooskerke. Binnen deze zone mogen geen woningen of andere geluidgevoelige objecten worden gebouwd.

Algemene afwijkingsregels (artikel 23)

Voor ondergeschikte afwijkingen van de bestemmingsplanbepalingen is een algemene afwijkingsregel opgenomen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 24)

Voor de locaties Oostkapelseweg tussen nummer 81 en 83, Vrouwenpolderseweg 28, Vrouwenpolderseweg 30, Wilgenhoekweg ten zuiden nummer 16 en Wilgenhoekweg tussen nummer 24 en 26 zijn een wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen (aanduiding: 'wro-zone - wijzigingsgebied 1 t/m 5') waarmee herontwikkeling met woningbouw mogelijk wordt gemaakt.

Overige regels (artikel 25)

Dit artikel bevat één bepaling, namelijk "Werking wettelijke regeling (artikel 25.1)" In een (toenemend) aantal gevallen wordt in de regels van bestemmingsplannen verwezen naar een (andere) wettelijke regeling of wordt een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. Ook in de begripsbepalingen komen die verwijzingen voor. Op grond van jurisprudentie mag een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd. Het impliciet wijzigen van een bestemmingsplan door wijzigingen in wetgeving in de bepalingen waarnaar wordt verwezen is niet toegestaan. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Uit praktische overwegingen is er voor gekozen in dit hoofdstuk van de regels een artikel "Wettelijke regelingen" op te nemen, waarin is bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de voorschriften wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Hierdoor behoeft niet meer telkens te worden verwezen naar publicaties in het staatsblad.

4.5 Overgangs- en slotbepalingen

Hoofdstuk 4 bevat bepalingen inzake strijdig gebruik van bouwen en de straf- en titelbepalingen.

Overgangsrecht (artikel 27)

Op grond van artikel 7.10 Wro is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 34 van de regels is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid 1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt.

5 HANDHAVING

5.1 Algemeen

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden nieuwe ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde afwijkmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingen zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

5.2 Handhaving binnen de gemeente Veere

Handhavingsbeleid

De gemeente Veere is voornemens handhaving structureel toe te passen en te komen tot een beleidsmatige aanpak. De afgelopen jaren is door de gemeente veel kennis opgedaan op het gebied van handhaving. Als het gaat om tweede woningen, voert de gemeente op basis van de Gebruiksverordening 2e woningen, waarin het gebruik van woningen in de kernen als tweede woningen is verboden, een gericht handhavingsbeleid. Met uitzondering van dit tweede woningenbeleid werd handhaving niet binnen een structuur toegepast, maar veelal werd ingespeeld op incidenten en excessen en werd gereageerd naar aanleiding van klachten, etc. Het handhavingsbeleid zal zich moeten ontwikkelen tot het vastleggen van een structuur, waarbij van te voren door het bestuur vastgelegde doelen nagestreefd moeten worden. In principe dient tegen alle geconstateerde overtredingen te worden opgetreden. Het vaststellen van prioriteiten is echter onvermijdelijk. Het handhavingsbeleid zal zich primair richten op het voorkomen van nieuwe illegale situaties. Als belangrijke prioritaire handhavingssituaties kunnen worden genoemd:

- het bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij legalisatie achteraf niet mogelijk is;
- grove afwijking van reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen (voorheen bouwvergunningen).

Ook in de gevallen waar de veiligheid in het geding is en/of aantasting van het milieu plaatsvindt, dient prioriteit te worden gegeven aan de handhaving. Het tegengaan van strijdig gebruik van gronden en/of gebouwen is eveneens een belangrijke doelstelling. Als nevensgeschikte doelen van de handhaving kunnen worden genoemd, het ongedaan maken van de gevolgen van een overtreding of een daarmee behaald voordeel en het straffen van de overtreder. Het actualiseren van bestemmingsplannen is op zich zelf reeds een vorm van handhaving. Handhaving is namelijk niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreeders, maar

ook voor een belangrijk deel het maken van heldere en hanteerbare regels en daarin inzicht verschaffen, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden. Ook de ontwikkeling van een afwijkingsbeleid is een doelstelling voor een goed handhavingsbeleid. In eerste instantie zal de opstelling van een dergelijk beleid plaatsvinden door middel van "leren door te doen". Na enige tijd ervaring zal het beleid worden opgetekend in een beleidsdocument en volgens de daarvoor bestaande regels van de Algemene wet bestuursrecht worden vastgesteld.

Handhaving van bestaande situaties

Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan zogenaamde "oude" gevallen. Bij de opstelling van bestemmingsplannen wordt nagegaan welke situaties uitdrukkelijk gehandhaafd moeten worden, welke zaken onder de werking van het overgangsrecht kunnen worden gebracht en welke zaken positief bestemd kunnen worden. Daarbij dient in acht te worden genomen dat het dikwijls om situaties gaat, waarbij sprake is van een groot tijdsverloop. Dat betekent dat een groot aantal situaties niet is gewraakt. De meeste gevallen zullen dan ook voor legalisatie in aanmerking komen en bij de vaststelling van het bestemmingsplan positief bestemd worden. Daarbij wordt ook uitdrukkelijk in acht genomen dat door de wijziging van de Woningwet een groot aantal bouwactiviteiten vergunningvrij is. Voor zover daar redenen voor zijn, zullen uitdrukkelijk alleen die illegale gevallen worden aangepakt, die fundamenteel strijdig zijn met het geformuleerde ruimtelijk beleid in het nieuwe bestemmingsplan. De aan te pakken gevallen zullen op hun eigen merites worden beoordeeld, zodat een op de situatie afgestemde gerichte aanpak kan plaatsvinden. Daarbij zal afgewogen worden wat de illegale situatie voor impact geeft op de ruimtelijke kwaliteit. Planologische excessen worden aangepakt. In de gevallen waarbij het om langer bestaande situaties gaat, zal een overgangsregeling worden geformuleerd. Uitgangspunt daarbij is, dat voorkomen wordt dat er een gedoogsituatie ontstaat. Er moet duidelijk gemaakt worden wat er gaat gebeuren en wanneer, zodat er geen sprake is van rechtsongelijkheid.

De afgelopen jaren vond handhaving van het ruimtelijk beleid veelal plaats op basis van het "piepsysteem" en toevallige controle. De doelstelling binnen de gemeente Veere is om te komen tot een integrale structurele vorm van toezicht en opsporing. Daarvoor zullen afspraken gemaakt worden tussen de verschillende ambtelijke diensten. Niet alleen intern, zoals tussen de bouwinspecteurs, milieu-inspecteurs en dergelijke, maar ook extern, zoals met politie en Waterschap. De afspraken zullen zich niet alleen moeten richten op praktische werkafspraken, maar ook afstemming en coördinatie van beleidsdoelstellingen. Een gestructureerde vorm van oog-en-oor functie sluit rechtsongelijkheid in hoge mate uit, maar heeft tevens een preventieve werking. Geconstateerde overtredingen zullen worden geplaatst op een handhavingslijst, waarvan bestuurlijk de prioriteit van uitvoering zal worden vastgesteld.

Uitvoering handhaving

Daar waar een overtreding wordt geconstateerd en legalisatie niet mogelijk is, moet in eerste instantie toepassing worden gegeven aan de bestuursrechterlijke handhaving. Het voornemen bestaat om het proces van bestuursrechtelijke handhaving vast te leggen in een stappenplan, waarin de verschillende stadia van de besluitvorming en procedures tot uitdrukking komen. Naast de bestuursrechtelijke mogelijkheden van handhaving wordt een duidelijke taak gezien voor de strafrechtelijke handhaving. Hiervoor biedt de Wet Economische Delicten de grondslag. Een concretisering van de rol van het strafrecht met het Openbaar Ministerie en de politie ligt hier voor de hand. Het toepassen van privaatrechtelijke handhaving blijkt langzamerhand door de heersende rechtsopvattingen als een minder adequaat middel te worden gezien, zodat hiervan slechts met uitzondering gebruik zal worden gemaakt.

Gezien het reparatoire karakter van bestuursrechtelijke handhaving, gaat de voorkeur uit naar het toepassen van bestuursdwang, zeker in die gevallen waarbij sprake is van illegale bouwwerken. Illegaal gebruik blijkt in de praktijk dikwijls moeilijk door middel van bestuursdwang te kunnen worden beëindigd, zodat in die situaties een lastgeving onder verbeurdverklaring van een dwangsom voor de hand ligt.

Het bewust niet handhavend optreden tegen een illegale situatie zal slechts in uitzonderlijke gevallen plaats mogen vinden, bijvoorbeeld in die situaties waarbij wegens gewijzigde beleidsinzichten aanpassing van de regelgeving daarop nog niet heeft plaatsgevonden en in

redelijkheid niet verlangd kan worden dat nog voldaan wordt aan de geldende regels. Uiteraard dienen in dergelijke situaties de belangen van derden-belanghebbenden te worden afgewogen.

Verantwoording

De uitvoering en voortgang van de handhaving wordt jaarlijks vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk wordt vastgesteld.

Tweede woningenbeleid

In de "Gebruiksverordening tweede woningen Veere" is het gebruik van woningen in het werkingsgebied als tweede woningen verboden. Op basis van deze verordening voert de gemeente een gericht handhavingsbeleid. Flankerend beleid is evenwel noodzakelijk om de bestaande voorraad in de kernen optimaal te kunnen benutten en de negatieve effecten voor de leefbaarheid te beperken.

NB. Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. Dit onderdeel regelt het verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Het kostenverhaal dient onder andere te worden verzekerd bij een bestemmingsplan wat rechtstreeks bouwplannen mogelijk maakt. Het voorliggende bestemmingsplan "Kom Serooskerke" maakt op een aantal locaties rechtstreeks bouwplannen mogelijk. Van een exploitatieplan kan worden afgezien door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (anterieure overeenkomst). Voor de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn overeenkomsten opgesteld waarin de (financiële) afspraken over deze ontwikkeling zijn vastgelegd. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee voldoende verzekerd en er kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden voor de diverse woningbouwlocaties zullen overeenkomsten worden opgesteld. Op voorhand worden geen belemmeringen voorzien voor deze ontwikkelingen. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is met het oog op het voorgaande afdoende gewaarborgd.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Voorbereiding

Het conceptontwerp bestemmingsplan Kom Serooskerke heeft van 16 juni t/m 13 juli 2011 ter inzage gelegen. Donderdag 30 juni heeft een inloopavond plaats gevonden in De Zandput te Serooskerke.

Provincie Zeeland

Het concept ontwerpbestemmingsplan Kom Serooskerke is op 5 oktober 2011 in vooroverleg gezonden naar de Provincie Zeeland. In de schriftelijke reactie van 2 november 2011 geeft de provincie de volgende opmerkingen (samengevat):

- a. Een beschrijving van de cultuurhistorische waarde van de molen alsmede een cultuurhistorische paragraaf ontbreken. Daarnaast is de regeling van de molenbiotoop deels in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening;
- b. Met betrekking tot het LPG-tankstation ontbreken een verantwoording van het groepsrisico. Ook dient aandacht besteed te worden aan de woningen binnen de PR 10-6 contour
- c. De artikelen 17 t/m 20 (Waarde archeologie 1 t/m 4) komen wel voor in de regels, maar niet op de kaart of de legenda.

Beantwoording

- a. Hoewel in het concept ontwerpbestemmingsplan Kom Serooskerke reeds een beschrijving van de aanwezig rijksmonumenten en de cultuurhistorische waarden van de molen aanwezig was, is dit in het ontwerp bestemmingsplan duidelijker weergegeven door middel van het opnemen van paragraaf 2.5. "Cultuurhistorische waarden". De beschrijving van de molen en de molenbiotoop is te vinden in bijlage 4. De regels voor de molenbiotoop zijn aangepast en in overeenstemming gebracht met de Provinciale ruimtelijke verordening.
- b. In de toelichting is het onderdeel externe veiligheid aangevuld met een verantwoording van het groepsrisico en is aandacht besteed aan de bestaande woningen binnen de PR 10-6 contour.
- c. In het ontwerp bestemmingsplan zijn de archeologisch bestemmingen ook op de verbeelding en in de legenda weergegeven.

Waterschap Scheldestromen

Met betrekking tot de ontwikkeling op het perceel Wilgenhoekweg 11-13 heeft overleg plaats gevonden tussen de gemeente Veere en het waterschap over de duurzame waterhuishouding op dit perceel.

BESTEMMINGSPLAN KOM SEROOSKERKE

Gemeente Veere
Bijlagen bij de Toelichting

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	15 maart 2012
Plan identificatie:	NL.IMRO.0717.0024BPSrkAp-VG01
Auteur(s):	Cristian van Kuijk

Historie

Concept	22 april 2011
Voorontwerp	
Ontwerp	28 november 2011
Vastgesteld	15 maart 2012

1 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten	5
2 Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"	7
3 Inventarisatie en inschaling bedrijven Serooskerke	11
4 Molenbiotoop	15
5 Sectorale toetsen Wilgenhoekweg 11-13	19
6 Archeologie	25
7 reactie provincie zeeland	31
8 zienswijzennota	33

1 TOELICHTING OP DE STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking / parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering.

In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industriewaaier hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en / of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. "lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden. In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
 - 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
 - 1b. overige lichte horeca: restaurants;
 - 1c. bedrijven met een logiesfunctie: hotels;
 - 1d. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives en dergelijke.
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur en dergelijke. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat het bevoegd gezag een dergelijk bedrijf via bij afwijken van een omgevingsvergunning één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat afwijken tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Bij afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

2 TOELICHTING OP DE AANPAK VAN MILIEUZONERING MET BEHULP VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN "FUNCTIEMENGING"

Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

Algemeen

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" (SvB "functiemenging") is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007). De SvB "functiemenging" wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB "functiemenging") bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB "functiemenging" toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB "functiemenging" worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;

- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de SvB "functiemenging". Deze Staat is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. In de SvB "functiemenging" zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan). De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Staat van Horecaactiviteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet voorkomen maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij, bouwinstallatie en elektrotechnische installatie.
- In de SvB "functiemenging" is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan bleek het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De SvB "functiemenging" hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet. In de SvB "functiemenging" zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje "Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering") in de categorisering opgenomen.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

Flexibiliteit

De SvB "functiemenging" blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB "functiemenging" is verondersteld. In de planregels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag kan afwijken om een dergelijk bedrijf toch toe te staan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB "functiemenging" is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Bij een bevoegdheid tot afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB "functiemenging" niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de planregels bepaald dat het bevoegd gezag vestiging van een dergelijk bedrijf via een omgevingsvergunning kan toestaan. Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om ontheffing wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

3 INVENTARISATIE EN INSCHALING BEDRIJVEN SEROOSKERKE

bedrijfslocaties					
adres	aard en / of naam bedrijf	S.B.I-code	cat. S.v.B.	algemene toelaatbaarheid	bestemmingsregeling
Gapingseweg 2b	Provincie Zeeland, Infrabeheer	6024/712/713	C	B1	B, met aanduiding (b≤C)
Gapingseweg 2b	rioolgemaal	9001	B1	B1	B, met aanduiding (nv)
Noordweg 76	caravanstalling Zeil en Wiel	6321	B1	B1	B
Noordweg 119	trafo	40	B1	B1	B, met aanduiding (nv)
Noordweg 121-131	Gunst Sierpleister (131)+ bedrijfswoning (121);	45	B1	B1	B
Noordweg 123	Passenier, schilder/spuitbedrijf	45	B1	B1	B
Noordweg 127a	rijwielshop de Driehoek, reparatie, verhuur, verkoop	527	A	B1	B
Noordweg 127	Dekker en Walhout, aannemer	5	B1	B1	B
Oostkapelseweg 1	trafo	40	B1	B1	B, met aanduiding (nv)
Oostkapelseweg 9	Agrarisch, paarden	0122	nvt		A
Oostkapelseweg naast 38	PM	PM	PM	PM	PM
Oostkapelseweg 32	Vakantiecentrum Serooskerke	552	nvt	nvt	R-VR-1
Smidswegje 6	Aannemer	45	B1	B1	B
Torenstraat 36-38	drukkerij	2222.6	B1		GD
Vrouwenpolderseweg 53b	Meulenberg, Graan-dierenvoeder- en kunstmesthandel	014	B1	B1	B
Vrouwenpolderseweg 53c	brandweer	7525	C	B1	B, met aanduiding "brk"
Vrouwenpolderseweg 26-28	agrarisch bedrijf, fruitteelt	0111	nvt		A
Vrouwenpolderseweg 22	Gulf bezinestation met LPG	505.2	nvt	B1	B, met aanduiding "vml"
Vrouwenpolderseweg 22	loods op achterterrein beeldentuin en siersmederij Wisse;	284	B1	B1	B
Wilgenhoekweg 2	Clarijs zeilmakerij	174	B2	B1	B, met aanduiding (b≤B2)
Wilgenhoekweg 4a	schildersatelier 't Ambacht	nvt	A	B1	B

Wilgenhoekweg 11	functie onduidelijk	nvt	nvt	B1	B
Zandput 8	"Mathia" handelsonderneming en stucadoor JH Mathia	45	B1	B1	GD
Zandput ong. (kadastraal 598, 820 en 821)	loodsen	nvt	nvt	B1	B

horecavestigingen				
adres	aard en / of naam bedrijf	categorie S.v.H.	algemene toelaatbaarheid	bestemmingsregeling
Torenstraat 17	café, restaurant, cafetaria	2	1b	GD, met aanduiding (h≤2)
Torenstraat 40	café/restaurant, is gesloten en staat te koop	2	1b	GD, met aanduiding (h≤2)

detailhandel, dienstverlening, kantoren		
adres	aard en / of naam bedrijf	bestemmingsregeling
Gapingseweg 1a	Moduspec, engeneering	K
Noordweg 27	kapsalon	DH
Noordweg 133	kantoor Zorgstroom, staat te koop	K
Oostkapelseweg 2a	advocatenkantoor, staat te koop	W?
Torenstraat 1	Sinke schoenmode en ruitersport	GD
Torenstraat 5	bakker	GD
Torenstraat 15	accountant	GD
Torenstraat 39/41	MCD supermarkt	GD
Torenstraat 43/43a	Administratiekantoor / Regiobank	GD
Torenstraat 59	Christy's huidverzorging	GD
Wilgenhoekweg 2	Clarijs campingshop	DH
Wilgenhoekweg 17	Rabobank	GD

overige functies		
adres	aard en / of naam bedrijf	bestemmingsregeling
Burgemeester Dregmanstraat 21	politiebureau	M
Ds van Wouwestraat 41	Petruskerk	M
Kadetweg 3	voetbalvelden	S
Noordweg 3	Johanneskerk	M
Noordweg 125	Fysiofitness de Driehoek	S
Koepelstraat 31a	peuterspeelzaal	M
Oostkapelseweg 4	vakantiehuis IPA, staat te koop	W?
Oostkapelseweg 11	"t Westeinde" muziekgebouw	M
Oostkapelseweg 13	jeugdhonk en wereldwinkel	M

't Plein 2	huisartsenpraktijk	M
Vroonstraat 11a	fysiotherapeut	M
Vrouwenpolderseweg	begraafplaats	M, met aanduiding (bp)
Wilgenlaan 12	basisschool	M
Zandput	tennisbanen	S
Zandput 1	gemeenschapshuis De Zandput	M
Zandput 1	sporthal	S
Zandput 1	zwembad de Goudvijver	R-DG
Zandput 21-21	vakantiewoningen (drie);	R-RV-2

4 MOLENBIOTOOP

Voor het behoud van de molen de Jonge Johannes aan de Vrouwenpolderseweg 55a in Serooskerke is het van belang dat deze technisch kan blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen veroorzaken windbelemmeringen, waardoor rendementsverlies ontstaat. Zelfs een geringe windsnelheidsreductie heeft al een grote vermindering van het vermogen van de molen tot gevolg. Daarnaast kunnen bebouwing en begroeiing leiden tot windturbulenties en tot sterk wisselende windkrachten op het wiekenkruis en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen (wanneer deze in bedrijf is). In de omgeving van een molen moeten dan ook beperkingen worden gesteld aan de hoogte van obstakels. Het gebied waarbinnen deze hoogtebeperkingen gelden, wordt molenbiotoop of molenbeschermingszone genoemd. Afhankelijk van het molentype en van de omgeving waarin de molen is gelegen, kan de molenbeschermingszone een groot gebied bestrijken (vele honderden meters). In de Handleiding Molenbiotoop van De Vereniging tot behoud van molens in Nederland ("De Hollandsche Molen") en op de website van de vereniging (www.molens.nl) zijn relevante molengegevens opgenomen waaronder een formule waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel mag hebben op een bepaalde afstand van een molen, zonder te veel windbelemmering te veroorzaken. Deze formule luidt als volgt: $H(x) = X/n + (c \cdot z)$.

waarin:

$H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters);

X = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)

n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied;

c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2;

z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling).

Omgekeerd kan ook de afstand worden bepaald bij een bepaalde bouwhoogte: $X = n(Hx - c \cdot z)$. Hierbij dient de eerste 100 meter wel vrij te blijven van obstakels, dan wel in geval van een berg of stelling dient de obstakelhoogte niet hoger te zijn dan de berg- of stellinghoogte.

De molen is een zogeheten achtkante beltmolen. De molen ligt buiten de bebouwde kom met weinig bebouwing in de directe omgeving. De landschappelijke waarde is groot, maar wordt verminderd door beplantingen. Uit de meeste richtingen is de windvang uitstekend.



foto Molen Jonge Johannes Serooskerke (bron: molendatabase.nl)

Het omringende gebied aan de zijde van de bebouwde kom van Serooskerke wordt gekenmerkt door een vrij dichte bebouwingsstructuur, welke overeenkomstig de genoemde handleiding en website moeten worden beschouwd als gesloten gebied ($n = 50$). De molen heeft een vlucht van 21,70 meter. De hoogte van de belt bedraagt 1,70 meter. De askop bevindt zich op een hoogte van circa 12,55 meter. Invulling van de relevante gegevens in genoemde formule leiden tot de in tabel B8.1 aangegeven richtafstanden en -hoogten.

$Hx = X / n + c.z$	afstand in meters	richthoogte obstakel in meters gesloten gebied ($n=50$) (huidig omgevingstype)
bij $x = 100$	100	4,51
bij $x = 200$	200	6,51
bij $x = 300$	300	8,51
bij $x = 400$	400	10,51

$X = n(Hx - c.z)$	
hoogte in meters	richtafstand obstakels in meters
4	74,5
5	124,5
6	174,5
7	224,5
8	274,5
9	324,5
10	374,5
11	424,5
12	474,5

Belangenafweging

Ook de gemeente Veere erkent het belang van behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle molen. Het gemeentebestuur is daarbij wel van mening dat het toepassen van voornoemde formule resulteert in richthoogten en richtafstanden, waarvan afwijking mogelijk is. Binnen deze context wordt de molenbeschermingszone / molenbiotoop en de daarmee samenhangende richtafstanden en -hoogten door de gemeente beschouwd als één van de afwegingsfactoren bij de planologische beoordeling van ruimtelijke plannen en / of ontwikkelingen zoals nieuwbouw en herstructurering en herinrichting van bestaand stedelijk gebied. De gemeente is van mening dat vermelde formule niet altijd onverkort kan of moet worden toegepast. De mate waarin het molenbiotoop van een molen planologisch-juridisch moet worden beschermd moet immers het resultaat zijn van een afweging van alle in het geding zijnde belangen én rechten in het gebied. In de afweging is het volgende van belang en besloten:

- Het gebruik van de molen. Een molen die bedrijfsmatig wordt gebruikt (dat wil zeggen voor het verkrijgen van een hoofdkomen) verdient een sterkere bescherming dan een molen die slechts nu en dan draait. De molen is bedrijfsmatig in gebruik als onderdeel van de "Uitspanning De Jonge Johannes". Terughoudendheid ten aanzien van het beperken van

bouwhoogten en hoogten van beplanting in de omgeving van de molen is in dit geval niet op zijn plaats, zeker gezien het feit dat er binnen een straal van 400 meter weinig bebouwing voorkomt. Concreet betekent dit dat de gemeente tot op een afstand van 400 meter van de molen beperkingen wenst op te leggen aan de hoogte van bestaande bebouwing en beplanting.

- Het onderscheid in bestaande en nieuwe bebouwing. Bestaande rechten worden zoveel mogelijk gerespecteerd. De maximum toelaatbare bouwhoogten uit de te vervangen bestemmingsplannen (zie hoofdstuk 1 van deze plantoelichting) worden overgenomen (gelet op het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan). In geval van nieuwe situaties geldt binnen een afstand van 100 meter uit de molen een bebouwingshoogte tot maximaal circa 4,51 meter. Op grotere afstand wordt de formule als uitgangspunt voor de berekening genomen.

5 SECTORALE TOETSEN WILGENHOEKWEG 11-13

In de volgende paragrafen wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan milieuaspecten.

Water

In paragraaf 3.4 is de waterparagraaf opgenomen. Daarin zijn randvoorwaarden opgenomen waaraan de voorgenomen realisering van een woning moet voldoen. Aandacht dient te worden besteed aan de capaciteit van het watersysteem ter plaatse, in relatie met de uitbreiding van het verhard oppervlak.

Toekomstig watersysteem

Voor voorliggende ontwikkeling is nagegaan aan de hand van de criteria uit de Handreiking watertoets van het Waterschap Zeeuwse Eilanden of de beoogde ontwikkeling strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Het Waterschap stelt zich op het standpunt dat als de bebouwing met minder dan 500 m² toeneemt, een aparte door hen te toetsen waterparagraaf niet nodig is. Op de locatie Groenleer was ruim 1.610 m² aan bebouwing aanwezig. De bebouwingsmogelijkheden op de locatie bedragen op basis van dit bestemmingsplan maximaal circa 2.100 m². De toename van de bebouwing blijft daarmee binnen de grens van 500 m² waardoor een aparte waterparagraaf niet noodzakelijk is.

Er zal bij de nieuwbouw een gescheiden riolering worden toegepast met afvoer van hemelwater op het oppervlaktewater richting de aan de overzijde van de Wilgenhoekweg gelegen voormalige blusvijver. Deze blusvijver biedt hiervoor voldoende capaciteit.

Archeologie

In paragraaf 3.3 wordt het archeologiebeleid toegelicht. Voor de beoogde ontwikkeling heeft archeologisch bureau- en veldonderzoek plaatsgevonden (externe bijlage, SMA Zeeland B.V., 8 augustus 2006). Op basis van het archeologisch bureauonderzoek aangevuld met een inventariserend veldonderzoek in de vorm van grondboringen, zijn geen indicaties voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied aangetroffen. Het advies luidt dan ook dat er geen verdere actie nodig is.

Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen geschikt te zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Onderzoek en conclusie

Voor de locatie Wilgenhoekweg 11-13 zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken en een saneringsplan is de bodem gesaneerd. vervolgens is een evaluatie bodemsanering uitgevoerd (externe bijlage, BMA Milieu, 22 maart 2002). Op basis van die beschikbare gegevens is er geen beperking tot het voorgenomen gebruik van de lokatie als wonen, winkels, openbare ruimte.

In de omgevingsvergunning voor het bouwen zal worden opgenomen dat eventueel af te voeren grond wordt onderzocht alvorens te kunnen toepassen. De plekken die mogelijk nog historische verontreiniging bevatten zullen bij het bouwrijp maken eveneens worden onderzocht alvorens te doen hergebruiken.

Ecologie

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten

plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied ligt niet in of nabij (1 km) een beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn. Het plangebied ligt op circa 70 meter afstand van het park "Welgelegen", dat deel uitmaakt van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve van het onderzoek of en welke diersoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket.

Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en Faunawet en de Rode Lijsten te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn gesignaleerd. Het onderhavige plangebied valt in twee hokken (X030 - Y396 en X030 - Y397), waar soorten vaatplanten, een soort zoogdier, soorten broed- en watervogels, een soort paddenstoel, een soort amfibie en een soort dagvlinder zijn aangetroffen (peildatum 1 juli 2008).

Het voorliggende plangebied beslaat slechts een klein gedeelte van de km-hokken. De planlocatie is bebouwd en in gebruik als erf. Er is dus geen sprake van een ongerept gebied. Verder is de planlocatie gelegen in de bebouwde kom van Serooskerke, waar sprake is van een menging van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen. Er is sprake van een versturende omgeving voor flora en fauna. Het km-hok betreft voor een groot deel buitengebied. Verder is ook het park "Welgelegen" in het km-hok gelegen. Naar alle waarschijnlijkheid bevinden de aangetroffen diersoorten zich in deze gebieden. Op basis van bovenstaande is het aannemelijk dat de beoogde ontwikkeling geen significant nadelige effecten oplevert voor de aanwezige beschermde diersoorten en plantensoorten.

Externe veiligheid

Uit het onderzoek in paragraaf 3.2. naar externe veiligheid voor de gehele kern Serooskerke blijkt dat er geen belemmeringen voor de locatie Wilgenhoekweg 11-13 op het gebied van externe veiligheid zijn.

Leidingen en telecommunicatieverbindingen

Op basis van de gegevens uit paragraaf 3.5. blijkt dat er geen planologisch relevante solitaire leidingen en leidingstroken, hoogspanningsverbindingen en optisch vrije paden voor telecommunicatieverbindingen aanwezig zijn in de nabijheid van de beoogde ontwikkeling. Dit houdt in dat er vanuit dit oogpunt geen milieubelemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Gezien de ligging van de beoogde ontwikkeling verwacht de gemeente ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de gezoneerde wegen geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Ten gevolge van de gedezoneerde wegen wordt door de gemeente een aanvaardbaar akoestisch klimaat verwacht. De Wilgenhoekweg wordt als 30 km/uur-weg aangewezen. Voor dergelijke gedezoneerde wegen is geen akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder verplicht. Daarnaast zal door de aanpassingen in de wegenstructuur in en rondom Serooskerke de verkeersintensiteit op de Wilgenhoekweg ongeveer halveren. Een nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Inleiding

Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd. Deze wetgeving is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd. In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de

bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet meerafzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Dat staat in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt aangegeven wanneer sprake is van een NIBM bijdrage. Sinds het van kracht worden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in 2009 ligt de grens op 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM10 en NO2.

Om het overheden gemakkelijker te maken worden in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Bij plannen die binnen deze categorie vallen, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie. Gemeenten hebben echter vaak te maken met talrijke kleine plannen waarbij sprake is van een combinatie van bestemmingen. Denk bijvoorbeeld aan een plan dat gaat over extra woningen, winkels en een sportzaal. In die gevallen zal de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) niet van toepassing kunnen zijn en zal aan de hand van berekeningen aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage NIBM is.

Voor deze kleinere plannen heeft de rijksoverheid in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage.

De tool werkt met rekenregels die in lijn zijn met Standaardrekenmethode 1 (SRM1) uit de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. De tool kan daarmee worden ingezet voor alle situaties waarvoor SRM1 (oftewel CAR) van toepassing is. Ze kan worden toegepast in de verkenningsfase van een plan, maar ook in de fase waarin een (ontwerp)besluit moet worden genomen. De essentie van de tool is dat het merendeel van de invoergegevens voor de berekening al zijn ingevuld. De gebruiker kan volstaan met het invullen van de hoeveelheid extra (vracht)verkeer als gevolg van het plan. De reeds ingevoerde gegevens berusten op een **worst case** situatie: bij de berekening van de concentratietoename worden de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

Er is verder alleen gekeken naar de effecten van extra verkeer op binnenstedelijke (gemeentelijke) wegen: wegen die vallen binnen het toepassingsbereik van SRM1. Bij een juiste invoer van de gegevens (toename aantal voertuigbewegingen en een percentage vrachtverkeer) zal de tool accuraat aangeven of een plan NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Indien berekening met de tool laat zien dat een plan NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging kan het plan doorgaan op grond van artikel 5,16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer.

Indien uit de berekening met deze tool niet volgt dat het plan NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging, betekent dit niet meteen dat het plan in betekenende mate bijdraagt. De tool is ontwikkeld en ingericht voor kleinere plannen. Voor grotere plannen zal het nodig zijn om de luchtkwaliteit te berekenen aan de hand van de in het concrete geval relevant zijnde invoergegevens.

Het onderzoek voldoet aan de eisen die de huidige wet- en regelgeving stelt aan luchtonderzoeken, met name vastgelegd in de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (inclusief de wijzigingen van juli 2008). Er is rekening gehouden met de meest recente implementatie van standaardrekenmethode 1 (CAR II, versie 10, 2011) en de meest actuele invoergegevens het ministerie IenM op de rijksoverheid-website heeft gepubliceerd (emissiefactoren, GCN kaarten en dergelijke).

Invoergegevens

De volgende gegevens dienen in de rekentool ingevoerd te worden:

Verkeersintensiteit:

Toename van het totale aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal, uitgaande van het “weekdaggemiddelde”, als gevolg van het plan. Indien etmaalintensiteiten van een werkdag moeten worden omgerekend naar een weekdag, kan een weekdagfactor van 0,90 voor woon- en 0,75 voor werkgebieden (zonder detailhandel) worden gehanteerd (uit: CROW-publicatie 256: Verkeersgeneratie bij woon- en werkgebieden).

Percentage vrachtverkeer:

Percentage van de verkeersintensiteit dat bestaat uit middelzwaar en zwaar vrachtverkeer. Als gevolg van de worst case benadering wordt geen uitsplitsing gemaakt tussen middelzwaar en zwaar vrachtverkeer.

Kengetallen voor verkeersintensiteiten bij diverse ontwikkelingen

CROW heeft op basis van onderzoek kengetallen opgesteld voor de hoeveelheid verkeer bij diverse ontwikkelingen, zoals woon- en werkgebieden. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de CROW-publicatie 256: Verkeersgeneratie bij woon- en werkgebieden.

Berekening

De gemeente Veere wil het bestemmingsplan wijzigen om de realisatie van 20 woningen en een supermarkt van circa 1.500 m² mogelijk te maken. Om een inschatting te krijgen van de effecten op de luchtkwaliteit is een berekening gemaakt met de NIBM tool. Voor het schatten van het aantal verkeersbewegingen vanwege de woningen en de supermarkt is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 256.

Bij de realisatie van de woningen is in deze situatie uitgegaan van zes voertuigbewegingen per appartement per dag, dus 120 voertuigbewegingen per dag.

De supermarkt heeft 1.500 meter verkoopvloeroppervlak (VVO). Uit de kentallen van CROW publicatie 256 is af te leiden dat per werkdag 1.650 (1,1 mvt /m²) motorvoertuigbewegingen de supermarkt bezoeken. Een weekdag is 90% van het weekdaggemiddelde, dus in het geval van de supermarkt 1.485 voertuigbewegingen per weekdag. De supermarkt wordt dagelijks door maximaal 5 vrachtauto's bevoorrad (gemiddeld 0,3 vrachtauto's per 100 m² VVO).

In totaal levert het plan 1.610 extra voertuigbewegingen op, waarvan maximaal 0,3% vrachtverkeer.

De gegevens zijn ingevoerd in de nibm-rekentool met het onderstaande resultaat:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1610
Aandeel vrachtverkeer		0,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,43
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Door gebruik van de nibm-rekentool is aannemelijk gemaakt dat dit plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

6 ARCHEOLOGIE

In Europees verband is het zogenaamde “Verdrag van Malta” tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de bestaande regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

De provincie Zeeland en gemeente Veere streven naar een versterking van de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. In de geest van het Verdrag van Malta is in 2007 een wijziging van de monumentenwet 1988 in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel van de WAMZ is dat de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed bij de gemeenten komt te liggen. In de WAMZ wordt geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Volgens de wet kan in het belang van de archeologische monumentenzorg bij een bestemmingsplan worden bepaald dat de aanvrager van een aanleg- en bouwvergunning een rapport dient over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

Vooruitlopend op de WAMZ hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid geformuleerd en vastgesteld in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren 2006, die in 2008 is geëvalueerd in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008. Deze laatste nota schrijft nu het vigerende archeologiebeleid binnen de gemeente Veere voor, waardoor het provinciale archeologiebeleid op de tweede plaats komt.

Om ervoor te zorgen dat het Nederlandse archeologisch erfgoed wordt beschermd en er bij ruimtelijke afwegingen rekening wordt gehouden met archeologische waarden, is vanuit het Rijk een Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) opgesteld, waarin alle bekende archeologische waarden zijn opgenomen. Terreinen van archeologisch belang of waarde zijn vastgelegd op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Om een indicatie te krijgen voor een archeologische verwachting is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld in de vorm van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Beide kaarten, naast enkele historische kaarten, liggen aan de basis van de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De vrijstellingsregeling behorende bij het Walchers archeologiebeleid gaat uit van deze laatste kaart.

Onderzoek

Naar aanleiding van de eerste herziening van het bestemmingsplan kom Serooskerke heeft de Walcherse Archeologische Dienst een beperkte bureaustudie uitgevoerd naar de te verwachten archeologische waarden in het gebied.

Hieruit is gebleken dat de parochie Serooskerke al wordt genoemd aan het eind van de 12^e eeuw. Het dorp heeft oorspronkelijk Alartskintkerke geheten; in de 13^e eeuw 's-Heer-Alartskkerke. De kerk stamt uit de 15^e eeuw. Vlakbij het dorp lagen twee vliedbergen die beide werden afgegraven. Het dorp is vooral bekend geworden vanwege de vondst van 1140 gouden munten aan de Torenstraat in 1966. De zogenaamde sluitmunt (laatst daterende munt) dateerde in 1622. In 1979 werd opnieuw een muntschat gevonden bestaande uit 850 zilvermunten met sluitmunt uit 1561.

Op de historische kaart van Visscher en Roman uit ca. 1650 (afb. 1) is te zien hoe de bebouwing van de kom Serooskerke in de 17^e eeuw was uitgelegd. Rond de kerk en een eindje langs de huidige Torenstraat, de Noordweg, en de Vrouwenpolderseweg zijn gebouwen aangeven. Tussen de verschillende straten zijn tuinen en boomgaarden aangeduid. Het grootste tuinencomplex aan de zuidoostzijde van de kern komt later aan het Hof Noordhout te behoren.

Uit de kaart van de gebroeders Hattinga uit ca. 1750 (afb. 2) lijkt er nauwelijks iets veranderd te zijn. Wel wordt hier het Hof Noordhout benoemd. Vervolgens blijkt uit latere kaarten en bijvoorbeeld ook uit de kadastrale kaart van 1852 (afb. 3), dat in de daaropvolgende eeuwen de bebouwing in geringe mate, en met name langs de Wilgenhoekweg en de Noordweg, is toegenomen.

Op basis van deze informatie is ten behoeve van dit bestemmingsplan de begrenzing van het AMK-terrein (AMK nr. 13417 - dorpskern Serooskerke) en dus van het archeologisch waardevol gebied op de voorschriftenkaart aangepast. De gebieden die volgens de geraadpleegde kaarten tot circa in de 19^e eeuw en nog later tuinen en akkers, weiden of boomgaarden zijn geweest, zijn uit het AMK-terrein, zoals deze op de Archeologische Monumentenkaart staat gekarteerd, gesneden (zie groen gebied in onderstaande afbeelding 4 *archeologische voorschriftenkaart*). In de ondergrond van enkele uitgesneden delen zijn weliswaar archeologische resten te verwachten die samenhangen met de uitbreiding van de historische dorpskern van Serooskerke in de 19^e eeuw, maar er is bewust gekozen hieraan geen hoge waardering te geven. Dit is gebeurd in het verlengde van de Walcherse onderzoeksthema's, zoals verwoord in de *Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008*. Concreet zijn de nieuwe contouren van het AMK-terrein op basis van bovengenoemde kaarten uit ca. 1650 en 1750 beperkt tot bebouwingsstroken met achterliggende erven rond de kerk en langs de huidige Torenstraat, Noordweg en Vrouwenpolderseweg. In de zuidoosthoek is ook het terrein van de bebouwing van het Hof Noordhout ingesloten. Het zuidelijk deel van het AMK-terrein 11322 ligt eveneens binnen de plangrens van kom Serooskerke. Het betreft een terrein met veel archeologische resten uit de Middeleeuwen. Het is mogelijk een vliedbergterrein.

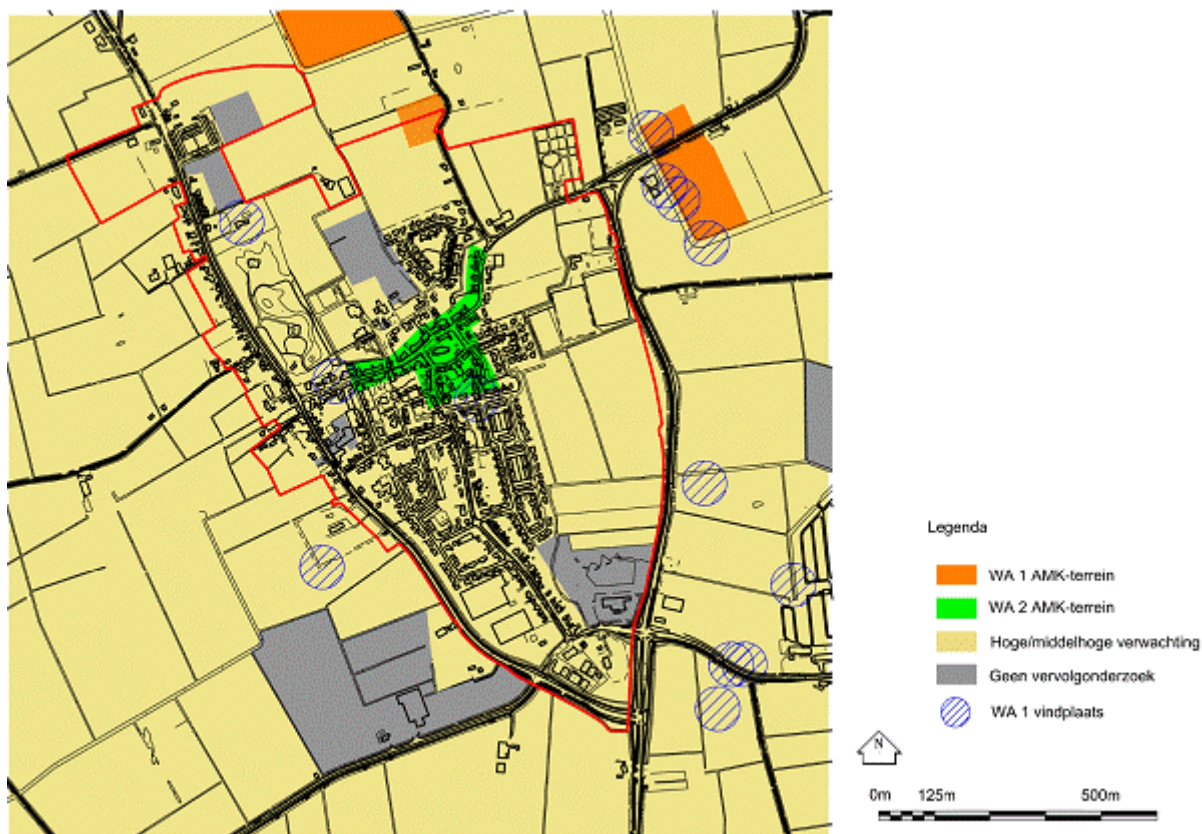
Op de archeologische verwachtingskaart Walcheren 2008 wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de kreekruggen als gebieden met een hoge verwachtingswaarde op met name archeologie uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd en anderzijds de tussenliggende poelgronden met een middelhoge verwachtingswaarde op met name archeologische resten uit de IJzertijd en de Romeinse tijd in de top van het onderliggende veen. Op de beleidsadvieskaart zijn beide gebieden gelijk gewaardeerd, omdat de archeologie uit de IJzertijd en de Romeinse Tijd vanwege haar zeldzaamheid gelijk gewaardeerd wordt als de archeologie uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Het gehele plangebied kom Serooskerke lijkt bijna uitsluitend op een kreekrug te zijn gelegen, slechts kleine delen liggen in poelgebieden. In de omliggende poelgebieden hebben onderzoeken binnen het tracé van de N57 veel en belangrijke vondsten en sporen van bewoning in de IJzertijd en Romeinse tijd opgeleverd.



afb.1 ca. 1650 afb. 2 ca. 1750



afb. 3 1852



afb. 4 archeologische voorschriftenkaart

Binnen het plangebied kom Serooskerke zijn in het verleden al enkele gebieden archeologische onderzocht. Zeven van deze onderzoeken hebben geen aanwijzingen voor archeologische waarden opgeleverd. Binnen de betreffende gebieden is daarom geen verder onderzoek nodig en is ook geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Deze gebieden zijn grijs ingekleurd in de voorschriftenkaart.

In de landelijke archeologische database ARCHIS II zijn een vijftiental archeologische vindplaatsen binnen de plangrens van kom Serooskerke bekend. In de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn deze vindplaatsen nog eens nader bekeken. Vier vindplaatsen bevinden zich in de historische kern van Serooskerke. Dit gebied is de Waarde Archeologie 2 toegekend. Om overlap te voorkomen zijn deze vindplaatsen binnen de kern op de voorschriftenkaart weggelaten. Hetzelfde geldt voor twee vindplaatsen die samenvallen met het AMK-terrein 11322 (mogelijk vliedbergterrein) in het noorden van het plangebied. De twee vindplaatsen zijn ook weggelaten op de voorschriftenkaart. Daarnaast zijn in de landelijke database ook enkele vindplaatsen aangeduid binnen de gebieden, die van verder onderzoek zijn vrijgesteld. De vindplaatsen dragen dan ook weinig waarde. Ook zij zijn van de archeologische voorschriftenkaart voor dit bestemmingsplan weggelaten.

Aan de Oostkapelse 8-10 zijn twee onderzoeken uitgevoerd. De onderzoekers hebben als gevolg van deze onderzoeken vier afzonderlijke vindplaatsen bij de landelijke database aangemeld. Voor dit bestemmingsplan is dit beperkt tot één enkele. Als gevolg van de onderzoeken is nog een vervolgonderzoek bij toekomstige bodemingrepen geadviseerd.

In totaal resteren er maar drie vindplaatsen binnen het plangebied kom Serooskerke:

- Aan de Oostkapelseweg 8-10 is zeggend een vindplaats bekend op basis van onderzoeken. Het gaat om resten van een mogelijke middeleeuwse voorganger van de oude boerderij.

- Aan de Torenstraat is de vindplaats bekend van de muntschat van 1140 gouden munten. (De vindplaats van de muntschat van 853 zilveren munten ligt binnen het AMK-terrein van de historische kern.)
- Aan de Poortstraat is de vindplaats bekend van ondergrondse resten, mogelijk, van het voormalige Hof Noordhout. Het gaat in dit geval om een gewelfde rioolgang.

Voor gebieden gelegen binnen een straal van 50 meter rondom bekende vindplaatsen (zie blauw gearceerde cirkels op afbeelding 4 *archeologische voorschriftenkaart*) gelden aparte vrijstellingsmaten.

Aandachtspunten voor het beleid:

Het Walcherse archeologiebeleid is op de eerste plaats gericht op zogenaamd behoud in situ. Dit houdt in dat er naar gestreefd moet worden archeologische waarden ongestoord in de ondergrond te bewaren. Ingrepen die tot de aantasting van de verwachte archeologische resten leiden, moeten zoveel mogelijk worden vermeden. In geval van (plan)wijzigingen waarvoor graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn, moeten initiatiefnemer er op worden gewezen, dat voorafgaand aan graafwerkzaamheden, die de in het Walchers archeologiebeleid vastgestelde diepten en oppervlaktes overstijgen, archeologisch vooronderzoek in de vorm van bureauonderzoek, eventueel gevolgd door inventariserend veldonderzoek, moeten worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan verdere belangenafweging en besluitvorming plaatsvinden. Bij planontwikkeling op het gebied van ruimtelijke ordening binnen de zogenaamde AMK-terreinen moet bovendien de provincie worden geraadpleegd over het vervolgtraject.

De Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart dient als archeologisch toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten. Op basis van het Walchers archeologiebeleid en aan de hand van het in het kader van de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan door de Walcherse Archeologische Dienst uitgevoerde bureauonderzoek werden voor verschillende zones binnen de kom van Serooskerke de volgende beleidsregels vastgesteld:

Het bestemmingsplan voor de kom van Serooskerke beslaat vier verschillende zones, waarvoor volgens het gemeentelijk archeologiebeleid verschillende vrijstellingen gelden. Bijkomend geldt een specifieke regeling in de nabijheid van bekende vindplaatsen.

1. Het AMK-terrein in het noorden van het plangebied van kom Serooskerke betreft een belangrijke middeleeuwse vindplaats, mogelijk een vliedbergterrein. Het terrein is oranje in bijgaande voorschriftenkaart (afb. 4) ingekleurd. Het terrein heeft de Waarde Archeologie 1. Het Walcherse archeologiebeleid stelt dat binnen deze terreinen bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 30 m² voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek.
2. Het bestemmingsplan voor de kom van Serooskerke beslaat de historische kern die als terrein van hoge archeologische waarde (AMK-gebied) op de voorschriftenkaart in groen is aangeduid. De historische kern heeft de Waarde Archeologie 2. Het Walcherse archeologiebeleid stelt dat binnen deze terreinen bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 60 m² voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek.
3. Het overige deel van de kom van Serooskerke beslaat een zone die op de archeologische beleidsadvieskaart voor Walcheren is aangegeven als gebied met hoge en middelhoge trefkans op archeologische vondsten (verwachtingszone). Dit gebied heeft de Waarde Archeologie 3. Hiervoor geldt dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 500 m² voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek (donkergeel aangeduid op afbeelding 4 uit 2008).

4. Tot slot zijn drie archeologische vindplaatsen bekend bij Serooskerke. Zij hebben de Waarde Archeologie 1. Rondom deze vindplaatsen geldt binnen een straal van 50 meter dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 30 m² voorafgegaan moet worden door archeologisch onderzoek. Op de archeologische voorschriftenkaart staan de 50 meter-zones rond de bekende vindplaatsen aangeduid als blauw gearceerde cirkels.

Advies over bovenstaande vrijstellingen kan ingewonnen worden bij de Walcherse Archeologische Dienst.

7 REACTIE PROVINCIE ZEELAND



111.09975

NR

bericht op brief van: 5 oktober 2011

uw kenmerk:

ons kenmerk: 11115165/NWR.11.049

afdeling: Ruimte

bijlage(n): -

behandeld door: L. Rogge

doorkiesnummer: 0118-631903

onderwerp: Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan "Kom Serooskerke", gemeente Veere

Het college van burgemeester en wethouders
van gemeente Veere
Postbus 1000
4357 ZV DOMBURG

verzonden: - 2 NOV. 2011

Middelburg, 28 oktober 2011

Geacht college,

Op 5 oktober 2011 hebben wij van u het voorontwerp bestemmingsplan "Kom Serooskerke" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Wij hebben naar aanleiding van het bestemmingsplan de volgende opmerkingen.

A) Op grond van de PRV moet er in de toelichting een beschrijving van de cultuurhistorische waarden van de molen worden opgenomen. Daarnaast is vanaf 1/1/2011 de cultuurhistorische paragraaf een verplicht onderdeel van het bestemmingsplan op grond van de nieuwe Bro. Zowel de beschrijving van de cultuurhistorische waarden van de molen als de cultuurhistorische paragraaf ontbreekt.

Daarnaast zijn de bepalingen in artikel 23.1.1d2 in strijd met de PRV. Deze mogen niet van toepassing worden verklaard op lid a (wel op lid b). Binnen de 100 meter zone mag u bij het verlenen van een omgevingsvergunning alleen flexibel met de regels omgaan indien de belangen van de molen niet geschaad worden. De belangen van de nieuw op te richten bebouwing zijn vanuit de PRV gezien geen criterium waar men rekening mee kan of mag houden. Zie in deze ook onze opmerkingen bij het plan Kom Aagtekerke.

B) Uit jurisprudentie blijkt dat een conserverend bestemmingsplan als nieuw moet worden gezien. Om die reden dienen de afstanden uit tabel 1 bijlage 1 van Revi gehanteerd te worden. Hier is aan voldaan. Echter, dit betekent ook dat het groepsrisico in kaart gebracht moet worden en indien nodig verantwoord moet worden, dit is achterwege gebleven.

Binnen de PR 10-6 contour van het LPG tankstation bevinden zich woningen. Niet duidelijk is of deze onderdeel uitmaken van de inrichting. Belangrijk hierin is of er sprake is van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

Wij stellen u verder voor de Veiligheidsregio de gelegenheid te geven om advies uit te brengen over dit punt.

C) De artikelen 17 t/m 20 (Waarde Archeologie 1 t/m 4) komen wel in de regels voor maar niet op de kaart of legenda.

Hoogachtend,
gedeputeerde staten,
namens dezen,



Mr. C.J. Meijler,
hoofd afdeling Ruimte.

8 ZIENSWIJZENNOTA

ZIENSWIJZENRAPPORT

ONTWERP BESTEMMINGSPAN "Kom Serooskerke"

Corsanummer 12U.01069

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Procedure	4
3. Overzicht indieners zienswijzen	5
4. Zienswijzen	6
4.1 Inleiding	6
4.2 Zienswijze 1	6
5. Ambtshalve aanpassingen	9

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het bestemmingsplan "Kom Serooskerke". Het bestemmingsplan actualiseert, digitaliseert en dereguleert de planologische regeling voor Serooskerke. Eén nieuwe ontwikkeling, de realisatie van een commerciële ruimte, 21 zorgappartementen en een gemeenschappelijke ruimte op de locatie Wilgenhoekweg 11 en 13 te Serooskerke is meegenomen.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in de digitale versie van dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Dit rapport wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Wbp van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Indien het noodzakelijk is ten behoeve van de uitvoering van een publieke taak, is het wel toegestaan om persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen. Dit heeft tot gevolg dat NAW-gegevens met betrekking tot persoonsgebonden overgangsrecht wél in een bestemmingsplan mogen worden genoemd en elektronisch beschikbaar zijn.

Omdat dit zienswijzenrapport "Kom Serooskerke" elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend is er een los overzicht indieners zienswijzen opgesteld. Dit overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

2. Procedure

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) was het ontwerp bestemmingsplan Kom Serooskerke digitaal raadpleegbaar op de websites www.veere.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in De Faam en de Staatscourant op woensdag 30 november 2011. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om met ingang van donderdag 1 december 2011 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken. Daarnaast is de kennisgeving van het bestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan Diensten van het Rijk, Provincie en Waterschap. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn vier zienswijzen ingediend.

Na vaststelling door Burgemeester en Wethouders van het voorliggende rapport van beantwoording worden degenen die een zienswijze hebben ingediend, onder toezending van deze zienswijzennota, geïnformeerd. Burgemeester en Wethouders adviseren vervolgens de gemeenteraad over vaststelling.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

- Gedeputeerde Staten of VROM-inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
- de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Na bekendmaking van het raadsbesluit wordt het, eventueel gewijzigd, vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden, die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt, een beroepsschrift tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kunnen belanghebbenden een beroepsschrift indienen tegen die onderdelen van het bestemmingsplan die bij de vaststelling door de gemeenteraad zijn gewijzigd. Naast het beroepsschrift kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

Indien gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd, kan het besluit pas in werking treden als op het verzoek is beslist. Bij de toewijziging van het verzoek door de Afdeling bepaalt de voorzitter op welke onderdelen van het plan de voorlopige voorziening betrekking heeft.

3. Overzicht indiener zienswijzen

Zienswijze	Indiener zienswijze	Datum
1	De heer J.M. Sturm, Bisschopstraat 3, 4353 BN Serooskerke	<u>06-01-'12</u>
2	Advieskantoor Rijk (namens mevrouw Y.W. Bruins-Mesu van Caravanstalling Zeil en Wiel) Hoofdstraat 54, 4416 AE Kruiningen	<u>10-01-'12</u>
3	Bouwfonds ontwikkeling bv, 's-Heer Hendrikskinderdijk 113, 4461 EA Goes	<u>10-01-'12</u>
4	Fam. van Wouwe-Riemens, Bisschopstraat 37 en Fam. Geschiere-Coppoolse, Bisschopstraat 39 en Fam. Adriaanse-Geelhoed, Bisschopstraat 41, 4353 BN Serooskerke.	<u>10-01-'12</u> <u>Aangevuld</u> <u>24-01-'12</u>

4. Zienswijzen

4.1 Inleiding

Van 1 december 2011 tot en met 11 januari 2012 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Kom Serooskerke" op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) jo. afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegen. In deze periode zijn er vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een overweging en een conclusie.

4.2 Zienswijze 1

Samenvatting

De grenslijn van het bestemmingsplan kom Serooskerke is met betrekking tot het gebied Serooskerke-Oost verlegd richting de N57. De gemeente Veere creëert hiermee de mogelijkheid om in de toekomst eenvoudiger over te gaan tot bebouwing van dit gebied. Bebouwing leidt tot waardevermindering van de huizen grenzend aan dit gebied.

Overwegingen

Om praktische en ruimtelijke redenen is besloten de grens tussen de bestemmingsplannen Buitengebied en Kom Serooskerke nabij de nieuwe N57 te leggen. De grond tussen de Bisschopstraat en de nieuwe begrenzing van het bestemmingsplan Kom Serooskerke heeft nog steeds een agrarische bestemming. Het feit dat het gebied nu in een ander bestemmingsplan is opgenomen leidt niet tot nieuwe bebouwingsmogelijkheden. Overigens is niet uit te sluiten dat er ooit bebouwing komt. Hiervoor is echter een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp.

4.3 Zienswijze 2

Samenvatting

Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de rond 1986 gebouwde garage op het woonerf van Noordweg 76 in het bestemmingsplan opgenomen wordt en de bouw van een nieuwe onderhoudsloods mogelijk wordt. De afmetingen van de te bouwen loods bedragen 16 x 22 meter en een hoogte van 6 meter.

Overwegingen

Opname van de garage in het bestemmingsplan is planologisch akkoord bevonden. In het ontwerp bestemmingsplan Kom Serooskerke is in de regels van artikel 4 "Bedrijf" een wijzigingsbevoegdheid voor college van burgemeester en wethouders opgenomen. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding "caravanstalling" kan het college onder voorwaarden het bestemmingsplan wijzigen voor het buiten het bouwvlak toestaan van een gebouw.

De voorwaarden voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn:

- a. de oppervlakte van het gebouw bedraagt maximaal 80 m²;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m en de bouwhoogte ten hoogste 9 m;
- c. in de nieuwe situatie is sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. de stedenbouwkundige structuur wordt in acht genomen;
- f. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het vergroten van de bouwmogelijkheid voor de onderhoudsloods doordat deze tussen de beide kassen moet worden gebouwd. Door opname van de bouwmogelijkheid in de wijzigingsbevoegdheid kunnen aan het verlenen van de medewerking nadere voorwaarden worden verbonden, zoals op het gebied van landschappelijke inpassingen ontsluiting. De gevraagde aanpassing heeft tot gevolg dat lid a wijzigt van 80 m² in 352m².

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp.

4.4 Zienswijze 3

Samenvatting

Bouwfonds en de gemeente hebben een intentieovereenkomst gesloten tot realisatie van een commerciële ruimte, 21 zorgappartementen en een gemeenschappelijke ruimte op de locatie Wilgenhoekweg 13 te Serooskerke, beter bekend onder het project Groenleer.

Voor dit doel moest het bestemmingsplan worden aangepast. Deze aanpassing loopt samen met de algehele herziening van het bestemmingsplan Kom Serooskerke. Het overeengekomen bouwplan past echter niet in het ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het volledige programma van het bouwplan gerealiseerd kan worden.

Overwegingen

Voor een deel van het bouwplan is een goothoogte nodig van 10 meter. Welstandhalve is dit akkoord bevonden. Het beeldkwaliteitsplan geeft vrij gedetailleerd de randvoorwaarden voor de bebouwing van de percelen Wilgenhoekweg 11 en 13 aan. Het is echter geen dictaat, maar een toetsingskader voor de Welstandscommissie bij de beoordeling van een ontwerpplan. In dit geval heeft de Welstandcommissie geoordeeld dat het schetsontwerp ruim voldoende aansluit bij het beeldkwaliteitsplan. Dat is voor ons voldoende basis om de raad / u een voorstel tot gewijzigde vaststelling voor deze locatie te doen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp.

4.5 Zienswijze 4

Samenvatting

De grens van het bestemmingsplan kom Serooskerke is met betrekking tot het gebied Serooskerke-Oost verlegd richting de N57. De gemeente Veere creëert hiermee de mogelijkheid om in de toekomst eenvoudiger over te gaan tot bebouwing van dit gebied. Bebouwing leidt tot waardevermindering van de huizen grenzend aan dit gebied.

Overwegingen

Om praktische en ruimtelijke redenen is besloten de grens tussen de bestemmingsplannen Buitengebied en Kom Serooskerke nabij de nieuwe N57 te leggen. De grond tussen de Blisschopstraat en de nieuwe begrenzing van het bestemmingsplan Kom Serooskerke heeft nog steeds een agrarische bestemming. Het feit dat het gebied nu in een ander bestemmingsplan is opgenomen leidt niet tot nieuwe bebouwingsmogelijkheden. Overigens is niet uit te sluiten dat er ooit bebouwing komt. Hiervoor is echter een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Met de vaststelling van de begrenzing van het bebouwd gebied heeft de Provincie Zeeland ook vastgelegd wat in- en uitbreiding is. Eventuele woningbouw aan de oostzijde

van Serooskerke valt buiten de vastgestelde grens en is uitbreiding, ongeacht binnen welk bestemmingsplan het gebied valt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp.

5. Ambtshalve aanpassingen

In het kader van de wens tot deregulering en passend bij de bestaande bouwwijzen van woningen in de kern is besloten om artikel 16.2.1 sub h aan te passen en een steilere dakhelling mogelijk te maken. Het artikel luidt dan als volgt: 'h. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 65^o.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan Kom Serooskerke aan te brengen wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan Kom Serooskerke heeft in het kader van de vaststellingsprocedure met ingang van 1 december 2011 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 15 maart 2012 gewijzigd vastgesteld.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er (PM) wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Ook hebben ambtshalve overwegingen geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in de hierna volgende paragrafen vermeld. Volstaan is met een opsomming van de aangebrachte wijzigingen. Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het raadsvoorstel en -besluit zelf.

Aanpassing naar aanleiding van ingediende zienswijze

Plankaart

- Het bouwvlak ter plaatse van Wilgenhoekweg 11 en 13, kadastraal bekend als Veere, sectie H, nummers 502, 923 en 924 wordt gewijzigd zoals op bijlage 1 is aangegeven.

Regels

Artikel 4 Bedrijf

- Artikel 4.5 sub a wordt als volgt gewijzigd:
'de oppervlakte van het gebouw bedraagt maximaal 352 m²'

Ambtshalve aanpassingen

Regels

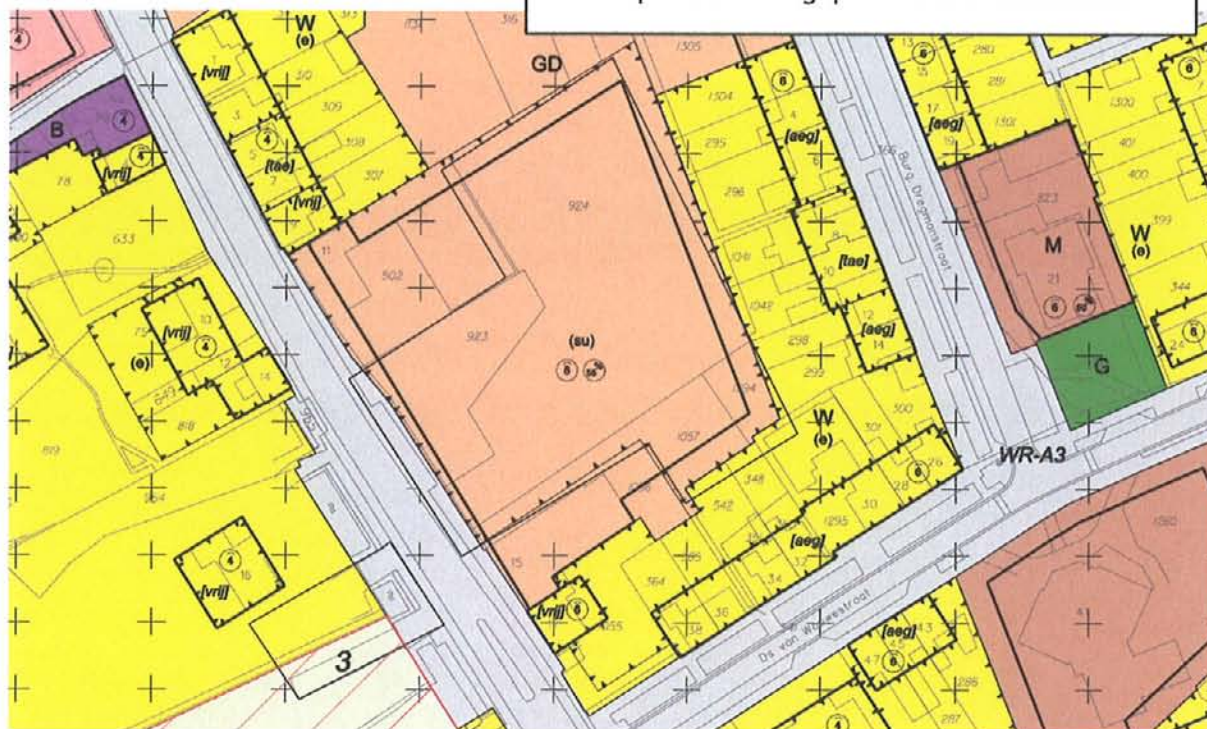
Artikel 16 Wonen

- Artikel 16.2.1 lid h wordt als volgt gewijzigd:
'h. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 65°.

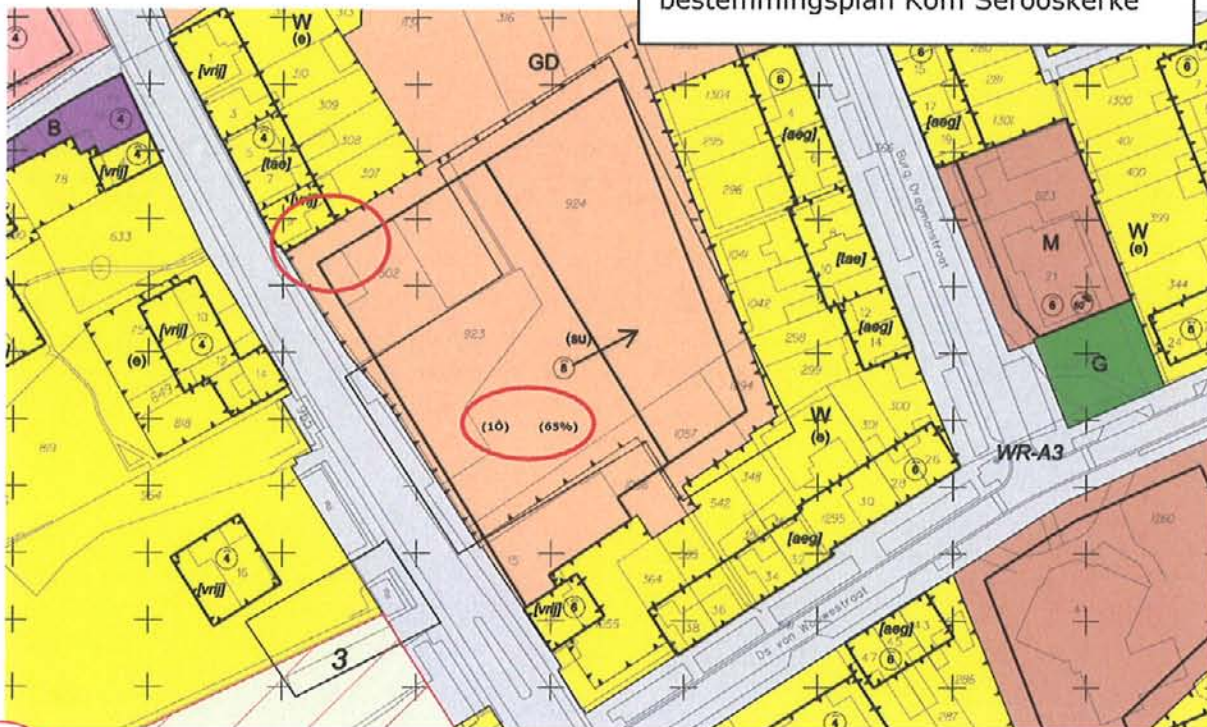
Corsanummer: 12U.01070

Analoge verbeelding ambtshalve wijziging bestemmingsplan Kom Serooskerke.

ontwerpbestemmingsplan Kom Serooskerke



bestemmingsplan Kom Serooskerke



= wijziging

BESTEMMINGSPLAN KOM SEROOSKERKE

Gemeente Veere

Regels

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	15 maart 2012
Plan identificatie:	NL.IMRO.0717.0024BPSrkAp-VG01
Auteur(s):	Cristian van Kuijk

Historie

Concept	22 april 2011
Voorontwerp	
Ontwerp	28 november 2011
Vastgesteld	15 maart 2012

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Agrarisch	12
Artikel 4 Bedrijf (met gebruikmaking van SvB “functiemenging”)	18
Artikel 5 Detailhandel	22
Artikel 6 Gemengd	26
Artikel 7 Groen	31
Artikel 8 Kantoor	32
Artikel 9 Maatschappelijk	35
Artikel 10 Recreatie-Dagrecreatie	37
Artikel 11 Recreatie-Verblijfsrecreatie-1	38
Artikel 12 Recreatie-Verblijfsrecreatie-2	41
Artikel 13 Sport	43
Artikel 14 Verkeer	45
Artikel 15 Water	46
Artikel 16 Wonen	47
Artikel 17 Waarde-Archeologie-1	50
Artikel 18 Waarde-Archeologie-2	53
Artikel 19 Waarde-Archeologie-3	56
3 Algemene regels	58
Artikel 20 Anti-dubbeltelregel	58
Artikel 21 Algemene bouwregels	58
Artikel 22 Algemene aanduidingsregels	58
Artikel 23 Algemene afwijkingsregels	61
Artikel 24 Algemene wijzigingsregels	61
Artikel 25 overige regels	63
Artikel 26 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	64
4 Overgangs- en slotregels	65
Artikel 27 Overgangsrecht	65
Artikel 28 Slotregel	65

Bijlagen

1. Staat van Horeca-activiteiten
2. Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO. 0717.0024BPSrkAp-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.2 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en / of het bebouwen van deze gronden.

1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 aan- en uitbouw

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

1.5 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning of in een bijbehorend bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning en het woonperceel in overwegende mate hun woonfunctie behouden en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.7 afdekfolie

folie die op de bodem wordt aangebracht ter verbetering van de microklimatologische omstandigheden om de groei van gewassen onder de folie te bevorderen.

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van agrarische producten door middel van:

- a. het telen van gewassen, waaronder begrepen fruit- en houtteelt;
- b. het houden of fokken van dieren; nader te onderscheiden in:
- c. grondgebonden bedrijf: een bedrijf dat (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruik wordt gemaakt van open grond of plat glas dan wel ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van niet meer dan 1 meter;
- d. kassenbedrijf: een bedrijf gericht op de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. niet-grondgebonden bedrijf: een bedrijf dat (nagenoeg) niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel, waaronder begrepen:
 1. intensieve veehouderij: zijnde een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf als hiervoor bedoeld, gericht op de teelt van slacht-, fok-, leg-, of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang;
 2. intensieve tuinbouw in gebouwen: zijnde een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf als hiervoor bedoeld, gericht op de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel in gebouwen en (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
 3. de teelt van slakken, wormen;
- f. aquacultuur: de teelt van (zout)watergebonden organismen, waaronder begrepen zagers, schelpdieren en vissen.

1.9 agrarisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het agrarisch gebied, zoals de agrarische adviescommissie voor de provincie Zeeland.

1.10 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.11 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.12 archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid.

1.13 archeologisch onderzoek

onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.14 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden, gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak.

1.15 bebouwing

één of meer gebouwen en / of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.16 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.17 bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van de exploitatie en het beheer van een complex voor verblijfsrecreatie, gericht op het als onderneming aan meerdere, steeds wisselende, personen per jaar aanbieden van recreatief verblijf.

1.18 bedrijfsvloeroppervlak (bvo)

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.19 bedrijfswoning

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

1.20 bestaande bouwwerken

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

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.24 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.25 bouwen

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

1.26 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is, met uitsluiting van vertrekken onder de begane grondvloer, zoals een kelder, souterrain en onderbouw.

1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.29 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.31 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.

1.32 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.33 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.34 containervelden

al dan niet verharde percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten.

1.35 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.36 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.

1.37 dakopbouw

Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt.

1.38 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en / of leveren van goederen, met inbegrip van afhaal, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.39 detailhandel in volumineuze goederen

- a. brand- of explosiegevaarlijke goederen;
- b. auto's, motoren, keukens, badkamers, boten, caravans en landbouwwerktuigen;
- c. tuinbenodigdheden;
- d. grove bouwmaterialen;

- e. meubels en woninginrichtingsartikelen;
en in combinatie daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderdelen, onderhoudsmiddelen en / of materialen.

1.40 dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en / of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes, autorijscholen en videotheken.

1.41 evenementen

gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur, die (inclusief opbouw en afbraak) langer duren dan 10 dagen per evenement.

1.42 gebouw

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

1.43 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.

1.44 horecabedrijf

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

- a. het verstrekken van dranken en / of etenswaren, teneinde deze ter plaatse te nuttigen, al dan niet in combinatie met:
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf.

1.45 inwoning

het (ondergeschikte) gebruik van een deel van een aanwezige woning voor de mantelzorg zonder dat daarbinnen (de mogelijkheid van) een nieuwe zelfstandige woning ontstaat.

1.46 kantoor / praktijk(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig / bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.47 kampeermiddel

niet als een bouwwerk aan te merken tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.48 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning of in een bijbehorend bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning en het woonperceel in overwegende mate hun woonfunctie behouden met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.49 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

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

1.50 landschappelijke waarde

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.

1.51 landschaps- en natuurdeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van landschap en natuur.

1.52 mantelzorg

de zorg bij het dagelijks functioneren, die vrijwillig en onbetaald wordt verleend door gezinsleden, burens of vrienden aan personen die – door welke oorzaak dan ook – vrij ernstige fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen hebben.

1.53 milieudeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van milieu.

1.54 molendeskundige

de vereniging De Zeeuwse Molen of de Hollandsche Molen danwel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake molens.

1.55 natuurwaarde

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

1.56 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.57 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, waterhuishoudkundige voorzieningen, telefooncellen, abri's en apparatuur voor telecommunicatie.

1.58 overkapping

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

1.59 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. bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.60 pension

een gebouw, bestemd om gelijktijdig door meerdere gezinnen of daarmee gelijk te stellen groepen van personen te worden gebruikt voor verblijfsrecreatie.

1.61 platte dakafdekking

een horizontaal of nagenoeg horizontaal vlak met een dakhelling van maximaal 3° ter afdekking van een gebouw.

1.62 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.

1.63 samenhangend straat- en bebouwingsbeeld

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- c. een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- d. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving.

1.64 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in 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

prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

1.65 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' die deel uitmaakt van deze regels.

1.66 Staat van Horeca-activiteiten

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

1.67 terrasoverkapping

de overkapping van een terras van een horecagelegenheid.

1.68 verblijfsrecreatie

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf zoals een recreatiewoning, logeergebouw, pension of kampeermiddel, door personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.69 verkoopvloeroppervlak (vvo)

de verkoopruimte, dat wil zeggen de voor het winkelend publiek toegankelijke ruimte van een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter de toonbanken en kassa's.

1.70 voorgevel van een gebouw

het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een gebouw. Indien meerdere delen van het gebouw naar de weg zijn gekeerd (hoekkavel), bepaalt het bevoegd gezag welke zijde als voorgevel moet worden beschouwd.

1.71 voorgevelrooilijn

een denkbeeldige dan wel met de aanduiding 'gevellijn' aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.72 Wgh-inrichtingen

bedrijven als genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en / of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en / of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven, alsmede voor toeristisch-recreatief medegebruik zoals fietsen, wandelen en paardrijden;
- b. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop": tevens voor het behoud van de molen De Jonge Johannes als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- c. de volgende niet-agrarische neventakken:
 1. verkoop van boerderij- en streekproducten
 2. opslag van strandhuisjes en kleedcabines;
 3. opslag van kampeermiddelen en boten;
 4. opslag van agrarische producten;
 5. stalling van paarden
- d. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. in het bouwvlak: bouwwerken;
- b. buiten het bouwvlak: terreinafscheidingen; met inachtneming van het volgende:

3.2.2 Algemeen

- a. bouwwerken zijn slechts toegestaan indien dit gelet op aard, omvang en inrichting van het bedrijf noodzakelijk is voor de continuïteit dan wel voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³;
- d. de afstand van bouwwerken, niet zijnde terreinafscheidingen, tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- e. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

3.2.3 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m²;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 3 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 7 m;
- f. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer draagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 6 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Oprichten van stellingen en overkappingsconstructies buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 sub b voor het oprichten van stellingen en overkappingsconstructies als teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingsconstructies zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van fruitteelt;
- b. de teeltondersteunende voorzieningen staan ten dienste aan en zijn bedrijfseconomisch ondergeschikt aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. stellingen zijn uitsluitend toegestaan in aansluiting op agrarische bouwvlakken;
- e. de oppervlakte van stellingen en overkappingsconstructies bedraagt per agrarisch bedrijf ten hoogste 1 ha;
- f. De bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt verleend indien:
 1. bebouwing gelet op de aard, omvang en inrichting van het bedrijf noodzakelijk is voor de continuïteit dan wel voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 2. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien dit leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bouwvlakken;
 3. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, met dien verstande dat:

- de landschappelijke inpassing dient te waarborgen dat de betreffende ontwikkelingen ook in de winterperiode grotendeels aan het zicht worden onttrokken;
 - het bevoegd gezag bij toepassing van deze bevoegdheid verlangen dat een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten, waarin wordt verwezen naar een opgesteld plan waarin de ruimtelijke kwaliteitswinst is vormgegeven en waarin de realisering en het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing worden vastgelegd;
 - de landschappelijke inpassing bestaat uit twee rijen beplanting met regelmatige plantafstand bestaande uit hoog opgaande streekeigen soorten;
- g. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van:
1. de agrarisch deskundige omtrent de vraag of het bouwplan betrekking heeft op een volgens dit artikel toelaatbaar bedrijf en de vraag of voldaan wordt aan het bepaalde onder f sub 1;
 2. de landschaps- en natuurdeskundige omtrent de vraag of wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing als bedoeld in het bepaalde onder f sub 3.

3.3.2 Afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub d met betrekking tot de afstand tot de perceelsgrens, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien dit leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bouwvlakken;
- b. De bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien bebouwing gelet op de aard, omvang en inrichting van het bedrijf noodzakelijk is voor de continuïteit dan wel voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. fruitteelt ter plaatse van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder inbegrepen) is niet toegestaan;
- b. containervelden buiten een bouwvlak zijn niet toegestaan;
- c. het aanbrengen van afdekfolies is niet toegestaan, behalve voor een aaneengesloten jaarlijkse periode van 4 maanden;
- d. mestbassins of waterbassins te realiseren en te gebruiken is niet toegestaan;
- e. evenementen zijn toegestaan;
- f. per bouwvlak is ten hoogste één agrarisch bedrijf toegestaan;
- g. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- h. het verhuren van kamers in bedrijfswoningen door particulieren, voor zover dit rechtstreeks samenhangt met en ondergeschikt is aan het in artikel 3 lid 1 toegestane gebruik;
- i. de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de verkoop van boerderij- en streekproducten bedraagt ten hoogste 50 m²;
- j. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de verkoop van boerderij- en streekproducten bedraagt ten hoogste 150 m²;
- k. niet-agrarische neventakken zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte neventak;

- l. de activiteiten als genoemd in artikel 3 lid 1 sub c uitsluitend zijn toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak en binnen bestaande bebouwing en onder de voorwaarde dat voldoende parkeer-, laad- en losgelegenheid op eigen terrein beschikbaar is.

3.4.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

3.4.3 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan; de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 3 lid 2.3 is bepaald;
- d. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- e. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 3 lid 2 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Aanlegverbod aanbrengen afdekfolies zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van afdekfolies anders dan voor containervelden, met inachtneming van de volgende bepaling:
- b. het verbod geldt niet voor het aanbrengen van afdekfolies anders dan voor containervelden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 4.1, voor een aaneengesloten jaarlijkse periode van 4 maanden.

3.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 3 lid 6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal beheer of onderhoud ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 3 lid 3 in acht is genomen.

3.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in artikel 3 lid 1 genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- b. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de landschaps- en natuurdeskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de betreffende waarden van het gebied, met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming in het kader van de ruilverkaveling Walcheren of op basis van het Natuurgebiedsplan Zeeland plaatsvindt of indien planvorming door de Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer of de Stichting Het Zeeuwse Landschap is voorbereid.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging en / of vergroting bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen de aangegeven bouwvlakken wijzigen en / of vergroten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het wijzigingsplan dient betrekking te hebben op een volgens dit artikel toelaatbaar bedrijf en in geval van vergroting op een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. wijziging en / of vergroting van het bouwvlak dient noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en overige functies;
 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- e. voorzien dient te worden in een adequate landschappelijke inpassing, met dien verstande dat:
 1. de landschappelijke inpassing dient te waarborgen dat de betreffende ontwikkelingen ook in de winterperiode grotendeels aan het zicht worden onttrokken;

2. burgemeester en wethouders bij toepassing van deze bevoegdheid zullen verlangen dat een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten, waarin wordt verwezen naar een opgesteld plan waarin de ruimtelijke kwaliteitswinst is vorm gegeven en waarin de realisering en het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing worden vastgelegd;
 3. de landschappelijke inpassing bestaat uit twee rijen beplanting met regelmatige plantafstand bestaande uit hoog opgaande streekeigen soorten;
- f. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van:
- a. de agrarisch deskundige omtrent de vraag of de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering en of sprake is van een volwaardig bedrijf;
 - b. de landschaps- en natuurdeskundige omtrent de vraag of wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing als bedoeld in het bepaalde onder e.

Artikel 4 Bedrijf (met gebruikmaking van SvB "functiemenging")

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf ten hoogste categorie B2": bedrijven uit ten hoogste categorie B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf ten hoogste categorie C": bedrijven uit ten hoogste categorie C van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";
- d. ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg": tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met lpg;
- e. ter plaatse van de aanduiding "brandweerkazerne": uitsluitend een brandweerkazerne;
- f. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening": uitsluitend nutsvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop": tevens voor het behoud van de molen De Jonge Johannes als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element;
- h. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en afvalverzamelvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

4.2.2 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³;
- d. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

4.2.3 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m²;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte, tenzij met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' een specifieke maximale bouwhoogte op de verbeelding is aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 3 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 7 m;

- f. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer draagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan;
- c. ondergeschikte verkoop van consumentenvuurwerk en de opslag daarvan is niet toegestaan;
- d. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- f. het gebruiken of te laten gebruiken van gronden en / of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan;
- g. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- h. het verhuren van kamers in bedrijfswoningen door particulieren, voor zover dit rechtstreeks samenhangt met en ondergeschikt is aan het in artikel 4 lid 1 toegestane gebruik;
- i. evenementen zijn toegestaan.

4.3.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;

- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

4.3.3 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 4 lid 2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1:

- a. om bedrijven toe te laten uit een categorie hoger dan in artikel 4 lid 1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens artikel 4 lid 1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens artikel 4 lid 1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"; met inachtneming van de volgende bepalingen:
- c. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- f. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- g. De bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- h. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of aan de genoemde criteria voor het afwijken van de gebruiksregels is voldaan.

4.4.2 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;

- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 4 lid 2 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'caravanstalling' het bestemmingsplan wijzigen om een gebouw buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van het gebouw bedraagt maximaal 352 m²;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m;
- c. in de nieuwe situatie is sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. de stedenbouwkundige structuur wordt in acht genomen;
- f. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

5.2.2 Algemeen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m²;
- e. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder d minder bedraagt dan 30 m² is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m² toegestaan;
- f. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

5.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 3 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 7 m;
- e. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer draagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;

- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bebouwen van erf tot 75%

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.2 sub d voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er blijven voldoende mogelijkheden op het perceel over om te voorzien in de opslagbehoefte en afvalverwerking en er is voldoende ruimte voor vluchtwegen en dergelijke;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- b. opslag van en detailhandel in consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. verkooppunten van motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- d. het gebruiken of te laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan;
- e. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- f. het verhuren van kamers in bedrijfswoningen door particulieren, voor zover dit rechtstreeks samenhangt met en ondergeschikt is aan het in artikel 5 lid 1 toegestane gebruik;
- g. horeca is toegestaan voor zover:
 - 1. dit een ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in artikel 5 lid 1 genoemde bestemming;
 - 2. voorkomend in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - 3. het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak, met een maximum van 30 m²;
- h. evenementen zijn toegestaan.

5.4.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;

- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

5.4.3 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 5 lid 2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 5 lid 2 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Detailhandel zodanig wijzigen dat de opslag van en detailhandel in consumentenvuurwerk is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het toevoegen van een nieuw verkooppunt is alleen toegestaan indien tegelijkertijd een bestaand verkooppunt ophoudt te bestaan en definitieve beëindiging hiervan is gewaarborgd;
- b. nieuwe verkooppunten mogen alleen aan de rand van de kern worden gevestigd;
- c. aan een aanvraag voor nieuwvestiging wordt slechts medewerking verleend indien daardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de gewenste gelijkmatige spreiding van vuurwerkverkooppunten over het grondgebied van de gemeente Veere;

- d. de afstand tussen een vuurwerkopslagplaats en (geprojecteerde) kwetsbare objecten, zoals in het Vuurwerkbesluit bedoeld, bedraagt ten minste de veiligheidsafstand die in het Vuurwerkbesluit is voorgeschreven;
- e. vooraf wordt advies ingewonnen bij de brandweer omtrent de vraag of de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk aanvaardbaar is uit het oogpunt van veiligheid;
- f. de wijzigingsbevoegdheid wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 1B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging",
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening,
- d. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat het aantal horecabedrijven binnen de bestemming Gemengd ten hoogste 3 bedraagt;
- e. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met horecacategorie 2": horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- f. kantoren;
- g. maatschappelijk in de vorm van bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven en religie;
- h. wonen;
- i. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, sport-, speel- en nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

6.2.2 Algemeen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m²;
- e. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder d minder bedraagt dan 30 m² is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m² toegestaan;
- f. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

6.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte, tenzij met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' een specifieke maximale bouwhoogte op de verbeelding is aangegeven;

- c. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 3 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 7 m;
- e. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer draagt dan:
 - 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 - 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bebouwen van erf tot 75%

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.2 sub d voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er blijven voldoende mogelijkheden op het perceel over om te voorzien in de opslagbehoefte en afvalverwerking en er is voldoende ruimte voor vluchtwegen en dergelijke;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- c. opslag van en detailhandel in consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. verkooppunten van motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.
- f. het aantal horecabedrijven binnen de bestemming Gemengd bedraagt ten hoogste 3;
- g. gebruik van achtererven van horecabedrijven als terras en / of speeltuin is niet toegestaan;
- h. het gebruiken of te laten gebruiken van gronden en / of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan;
- i. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- j. het verhuren van kamers in bedrijfswoningen door particulieren, voor zover dit rechtstreeks samenhangt met en ondergeschikt is aan het in artikel 6 lid 1 toegestane gebruik;
- k. evenementen zijn toegestaan.

6.4.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

6.4.3 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 6 lid 2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 1:

- a. om bedrijven toe te laten uit een categorie hoger dan in artikel 6 lid 1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens artikel 6 lid 1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens artikel 6 lid 1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"; met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - c. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
 - d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
 - e. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
 - f. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;

- g. De bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- h. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of aan de genoemde criteria voor het afwijken van de gebruiksregels is voldaan.

6.5.2 Afwijken voor hogere categorie Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 1 sub d en/of artikel 6 lid 1 sub e voor het toelaten van een horecabedrijf dat voorkomt in één categorie hoger dan toelaatbaar in de Staat van Horeca-activiteiten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf kan naar aard en invloed op de omgeving worden geacht te behoren tot de in artikel 6 lid 1 sub d en/of artikel 6 lid 1 sub e genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

6.5.3 Overige horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 1 sub d en / of artikel 6 lid 1 sub e voor de uitoefening van een horecabedrijf dat niet in de Staat van Horeca-activiteiten is genoemd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. afwijken is uitsluitend toegestaan ter plaatse van een horecavestiging dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig is;
- b. het bedrijf kan naar aard en invloed op de omgeving worden geacht te behoren tot de in artikel 6 lid 1 sub d en / of artikel 6 lid 1 sub e genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

6.5.4 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 6 lid 2 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

6.5.5 Realisatie van een terras of speeltuin

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 4.1 sub h voor het realiseren van een terras of speeltuin op het achtererf van horecabedrijven, met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. De bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

6.5.6 Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in artikel 6 lid 1 voor het toelaten van verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel met inachtneming van het volgende:

- a. Verblijfsrecreatie is niet toegestaan op de begane grond van gebouwen.
- b. Op eigen terrein of aantoonbaar elders is voorzien in ten minste 1 parkeerplaats per verblijfsrecreatieve eenheid.
- c. Er moet worden aangetoond dat de exploitatie van verblijfsrecreatie gekoppeld is aan de bedrijfsvoering van de horeca of detailhandelsfunctie en als zodanig samen economische eenheid vormen.
- d. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Gemengd zodanig wijzigen dat de opslag van en detailhandel in consumentenvuurwerk is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het toevoegen van een nieuw verkooppunt is alleen toegestaan indien tegelijkertijd een bestaand verkooppunt ophoudt te bestaan en definitieve beëindiging hiervan is gewaarborgd;
- b. nieuwe verkooppunten mogen alleen aan de rand van de kern worden gevestigd;
- c. aan een aanvraag voor nieuwvestiging wordt slechts medewerking verleend indien daardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de gewenste gelijkmatige spreiding van vuurwerkverkooppunten over het grondgebied van de gemeente;
- d. de afstand tussen een vuurwerkopslagplaats en (geprojecteerde) kwetsbare objecten, zoals in het Vuurwerkbesluit bedoeld, bedraagt ten minste de veiligheidsafstand die in het Vuurwerkbesluit is voorgeschreven;
- e. vooraf wordt advies ingewonnen bij de brandweer omtrent de vraag of de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk aanvaardbaar is uit het oogpunt van veiligheid;
- f. de wijzigingsbevoegdheid wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, sport- en speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen en voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen De Jonge Johannes als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd: gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

7.2.2 Algemeen

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- e. de bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn toegestaan.

Artikel 8 Kantoor

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk": tevens maatschappelijke voorzieningen;
- c. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

8.2.2 Algemeen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m²;
- e. indien de toelaatbare bebouwde oppervlakte ingevolge het bepaalde onder d minder bedraagt dan 30 m² is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m² toegestaan;
- f. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

8.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 3 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 7 m.
- e. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;

- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Bebouwen van erf tot 75%

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2.2 sub d voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er blijven voldoende mogelijkheden op het perceel over om te voorzien in de opslagbehoefte en afvalverwerking en er is voldoende ruimte voor vluchtwegen en dergelijke;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. het verhuren van kamers in bedrijfswoningen door particulieren, voor zover dit rechtstreeks samenhangt met en ondergeschikt is aan het in artikel 8 lid 1 toegestane gebruik.
- c. evenementen zijn toegestaan.

8.4.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

8.4.3 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 8 lid 2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 8 lid 2 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven, religie;
- b. ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats": uitsluitend een begraafplaats;
- c. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop": tevens voor het behoud van de molen De Jonge Johannes als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element;
- d. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, jongerenontmoetingsplaatsen, sport-, speel- en nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

9.2.2 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m²;
- e. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

9.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 3 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 7 m.
- e. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover dit een ondergeschikt bestanddeel is van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in artikel 9 lid 1 genoemde bestemming;
- b. horeca is uitsluitend toegestaan voor zover:
 1. dit een ondergeschikt bestanddeel is van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in artikel 9 lid 1 genoemde bestemming;
 2. voorkomend in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
 3. het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak, met een maximum van 30 m²;
- c. per maatschappelijke voorziening als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder a is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- d. het verhuren van kamers in bedrijfswoningen door particulieren, voor zover dit rechtstreeks samenhangt met en ondergeschikt is aan het in artikel 9 lid 1 toegestane gebruik;
- e. evenementen zijn toegestaan.

9.3.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

Artikel 10 Recreatie-Dagrecreatie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie-Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een zwembad;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals jongerenontmoetingsplaatsen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen, water en nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

10.2.2 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

10.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- c. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer draagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- c. de bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van ballenvangers bedraagt ten hoogste 10 m;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn toegestaan.

Artikel 11 Recreatie-Verblijfsrecreatie-1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in een complex van recreatiewoningen en / of -appartementen;
- b. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals centrale voorzieningen ten dienste van beheer en onderhoud en in de vorm van fietsverhuur, sport-, spel- en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

11.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

11.2.2 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³;
- d. het aantal recreatiewoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het aantal dat met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. Indien geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, bedraagt het maximum aantal wooneenheden het aantal dat krachtens een bouwvergunning op het tijdstip van het plan aanwezig of in uitvoering is;
- e. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

11.2.3 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m²;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 3 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 7 m.
- f. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer draagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- f. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- g. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- h. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- i. de bouwhoogte van ballenvangers bedraagt ten hoogste 10 m;
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke voor van recreatie - bedrijfsmatige exploitatie' is uitsluitend verblijfsrecreatie met een bedrijfsmatige exploitatie toegestaan;
- b. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- c. het verhuren van kamers in bedrijfswoningen door particulieren, voor zover dit rechtstreeks samenhangt met en ondergeschikt is aan het in artikel 11 lid 1 toegestane gebruik.

11.3.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

11.3.3 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;

- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 11 lid 2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto; ;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

11.4.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 11 lid 2 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

Artikel 12 Recreatie-Verblijfsrecreatie-2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals sport-, spel- en speelvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

12.2.2 Algemeen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m²;
- d. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder c minder bedraagt dan 30 m² is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m² toegestaan;
- e. Het aantal recreatiewoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het aantal dat met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. Indien geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het maximum aantal wooneenheden het aantal dat krachtens een bouwvergunning op het tijdstip van het plan aanwezig of in uitvoering is;
- f. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

12.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 3 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 7 m.
- e. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer draagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;

- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van de hoofdgebouwen en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- e. d. de bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- g. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- i. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- j. de bouwhoogte van ballenvangers bedraagt ten hoogste 10 m;
- k. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

12.3 Wijzigingsbevoegdheid

12.3.1 Omzetting recreatiewoning in permanent wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' wijzigen in de bestemming "Wonen" met inachtneming van de volgende regels:

- a. indien de recreatiewoning niet direct grenst aan een bestaand hoofdgebouw voor permanente bewoning, worden de recreatiewoning en bijbehorende gronden voorzien van de aanduiding 'erf';
- b. indien de recreatiewoning op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan wél direct grenst aan een bestaand hoofdgebouw voor permanente bewoning, mag deze recreatiewoning ook worden gebruikt voor vergroting van dit hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 - 1. de bestaande horizontale afmetingen niet mogen worden vergroot;
 - 2. de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte en bouwhoogte van gebouwen mag worden verhoogd tot ten hoogste de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte en bouwhoogte ter plaatse van het bedoelde hoofdgebouw,
 - 3. in de nieuwe situatie sprake moet zijn van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op een bouwvlak met de aanduiding 'erf' bedraagt ten hoogste 50% van het bouwvlak en 60 m²;
- d. de wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast, indien is gebleken dat er geen milieubelemmeringen zijn voor de bestemming Wonen;
- e. planwijziging wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden, sporthal, tennisbanen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop": tevens voor het behoud van de molen De Jonge Johannes als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, parkeervoorzieningen, groen, water, nutsvoorzieningen en (ontsluitings)wegen.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

13.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

13.2.2 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.

13.2.3 Gebouwen

- a. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- c. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer draagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van ballenvangers bedraagt ten hoogste 10 m;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. horeca is uitsluitend toegestaan voor zover:
 - 1. dit een ondergeschikt bestanddeel is van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in artikel 13 lid 1 genoemde bestemming;
 - 2. voorkomend in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. evenementen zijn toegestaan.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstroken, waarbij opstelstroken en busstroken niet worden meegeteld;
- b. voet- en fietspaden;
- c. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop": tevens voor het behoud van de molen De Jonge Johannes als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element;
- e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals pleinen, horecaterrassen, markten, niet permanente vent- en standplaatsen voor ambulante handel, parkeervoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, sport-, en speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen en reclame-uitingen.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

14.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd: gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

14.2.2 Gebouwen

De oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m² en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. een terrasoverkapping ten behoeve van horeca vóór de voorgevel van het aansluitende gebouw is niet breder dan de voorgevel van het betreffende gebouw zoals deze op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig was;
- b. een terrasoverkapping zoals bedoeld in lid a heeft ten hoogste drie wanden, de gevel van het aansluitende gebouw daarbij inbegrepen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- e. de bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- g. de bouwhoogte van ballenvangers bedraagt ten hoogste 10 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn toegestaan.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en (primaire) waterlopen zoals sloten, watergangen en singels, wateraanvoer en –afvoer, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen De Jonge Johannes als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met uitzondering van overkappingen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "garages": uitsluitend voor garages en bergplaatsen ten behoeve van de stalling van vervoermiddelen en huishoudelijke berg- en werkruimte;
- c. ter plaatse van de aanduiding "erf": voor erven bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop": tevens voor het behoud van de molen De Jonge Johannes als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

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

16.2.1 Algemeen

- a. binnen een bouwvlak mogen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "erf" mogen uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- c. ter plaatse van de aanduiding "garages" mogen uitsluitend garages en bergplaatsen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van gronden buiten het bouwvlak en zonder aanduiding mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd;
- e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- f. gronden met de aanduiding "erf" mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd, met een maximum van 60 m² per bouwperceel;
- g. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder f minder bedraagt dan 30 m² is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m² toegestaan;
- h. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 65°;
- i. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer draagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

16.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' worden hoofdgebouwen met ten minste drie aaneen gebouwd; ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden hoofdgebouwen gestapeld gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een' worden hoofdgebouwen aan ten hoogste één zijde gebouwd:

1. tegen de hoofdgebouwen op de aangrenzende bouwpercelen óf;
2. al dan niet door middel van aan- of uitbouwen tegen de hoofdgebouwen of aan- of uitbouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- of uitbouwen niet gebouwd tegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- of uitbouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'geschakeld' worden hoofdgebouwen door middel van aan- of uitbouwen gebouwd tegen de hoofdgebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- f. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt op de gronden met de volgende aanduidingen ten minste:
 1. 'twee-aan-een' en 'geschakeld': aan één zijde 3 m;
 2. 'vrijstaand': 3 m;
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen.

16.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 7 m;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'twee-aan-een' en 'geschakeld' wordt de voorgevel van een aan- en uitbouw en van een bijgebouw ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd.

16.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- e. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- f. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- g. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- h. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

16.3.2 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 16 lid 2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

16.4 Afwijken van de gebruiksregels

16.4.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 lid 1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 16 lid 2 is bepaald;
- d. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- f. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

Artikel 17 Waarde-Archeologie-1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie-1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 17 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie-1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

17.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 17 lid 3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 17 lid 2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17 lid 3.1 nodig is.

17.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 17 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

17.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

17.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie-1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bouwwerken te slopen.

17.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 17 lid 4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 17 lid 2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 30 m² bedraagt;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17 lid 4.1 nodig is.

17.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning, zoals in artikel 17 lid 4.1 bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

17.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in artikel 17 lid 1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

17.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in artikel 17 lid 1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige

Artikel 18 Waarde-Archeologie-2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie-2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 18 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
- c. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 1. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- d. het bepaalde in dit lid onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 60 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie-2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

18.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 18 lid 3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 18 lid 2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de in werkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 60 m²;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18 lid 3.1 nodig is.

18.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 18 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

18.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

18.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie-2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk van bouwwerken te slopen.

18.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 18 lid 4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 18 lid 2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 60 m² bedraagt;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18 lid 4.1 nodig is.

18.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning zoals in artikel 18 lid 4.1 bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de sloopvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;

2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

18.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in artikel 18 lid 1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

18.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in artikel 18 lid 1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 19 Waarde-Archeologie-3

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie-3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 19 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 - c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
 - d. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie-3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

19.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 19 lid 3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 19 lid 2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de in werkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19 lid 3.1 nodig is.

19.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 19 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

19.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

19.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie-3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bouwwerken te slopen.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

19.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in artikel 19 lid 1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

19.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in artikel 19 lid 1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 20 Anti-dubbeltelregel

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 21 Algemene bouwregels

21.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt en de breedte ten hoogste 3 m.

21.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande dakhelling, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

22.1 Molenbiotoop

22.1.1 Bouwregels

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/50 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b is bebouwing met een grotere hoogte in de volgende gevallen toegestaan:
 1. het betreft een bouwwerk met een bestaande grotere hoogte;
 2. het betreft een bouwwerk, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht, en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de hoogte en breedte blijft binnen de contouren {hoogte, breedte) van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;
 - het oprichten van een bouwwerk is uitsluitend toegestaan, voor zover dit mogelijk is op basis van de overige voor deze bestemming geldende bestemming.
- d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a, indien:
1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
 2. van de in dit lid onder a bedoelde afstands- en hoogtematen de belangen van de molen in verband met de nieuw op te richten bebouwing niet onevenredig zouden schaden.

22.1.2 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
- b. het ophogen van gronden.

22.1.3 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 22 lid 1.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- c. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, niet hoger is dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de gebouwen op het zelfde bouwperceel zoals in het plan is toegestaan of het laagste punt van een zuiver verticaal staande wiek van de molen "Jonge Johannes".

22.1.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend element.
- b. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de molendeskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan het huidige en / of toekomstige functioneren van de molen Jonge Johannes als werktuig door windbelemmering en / of de waarde van de molen als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element onevenredig in gevaar brengen of kunnen brengen.

22.2 Vrijwaringszone - weg

22.2.1 Verbod bouwen binnen vrijwaringszone

Het is, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, niet toegestaan om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-weg' gebouwen te bouwen binnen een afstand van 20 m gemeten vanaf de as van de dichtstbij gelegen hoofdrijbaan.

22.2.2 Afwijken voor gebouwen binnen vrijwaringszone-weg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22 lid 2.1, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de ontwikkelingen binnen de vrijwaringszone-weg mogen geen afbreuk doen aan de verkeersplanologische functie van de betreffende weg;
- b. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de wegbeheerder over de vraag als bedoeld onder a.

22.3 Veiligheidszone-lpg

22.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone - LPG zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie

22.3.2 kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 15) zijn op de in artikel 22 lid 3.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

22.3.3 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 15) mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 22 lid 3.2 genoemde functies.

22.3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding "veiligheidszone - lpg" te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding "veiligheidszone - lpg" vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de risicovolle inrichting buiten werking is gesteld;
- b. de aanduiding "veiligheidszone - lpg" wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

22.4 Geluidzone-weg

- a. Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone weg" mogen op gronden gelegen binnen deze zone, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen woningen of andere geluidgevoelige objecten worden gebouwd.
- b. Het onder a genoemde bouwverbod geldt niet:
 1. voor het vernieuwen, veranderen of vergroten van woningen of andere geluidgevoelige objecten overeenkomstig de regels van dit plan, mits daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind, de bouwhoogte van het gebouw niet toeneemt, het aantal woningen of andere geluidgevoelige objecten niet toeneemt en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
 2. indien burgemeester en wethouders ten behoeve van de bouw van de woningen of andere geluidgevoelige objecten een hogere grenswaarde hebben vastgesteld en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
 3. indien door middel van akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat door het treffen van een maatregel, zoals het aanbrengen van geluidreducerend asfalt of de plaatsing van een geluidscherm, een situatie kan worden gecreëerd, waardoor

- de geluidsbelasting op de gevels van de woning of het andere geluidsgevoelige object ten hoogste 48 dB bedraagt;
4. indien de naar de weg gekeerde zijde van de woning of van het andere geluidsgevoelige object voldoet aan de voorwaarden, zoals vermeld in artikel 1b, lid 5 van de Wet geluidhinder en door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond, dat minimaal sprake is van één geluidluwe gevel (geluidsbelasting minder dan 48 dB).

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- 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 ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- c. afwijking als bedoeld onder a is niet toegestaan voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 24 Algemene wijzigingsregels

24.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

24.2 Wijzigingen

24.2.1 wro-zone-wijzigingsgebied-1

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-1' de bestemmingen wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het gebied is ten hoogste 1 vrijstaande woning toegestaan;
- b. de goothoogte van de woning bedraagt ten hoogste 4 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m;
- c. in de nieuwe situatie is sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. de stedenbouwkundige structuur wordt in acht genomen;
- f. het bepaalde in het artikel 15 "Wonen" wordt van overeenkomstige toepassing verklaard.
- g. met onderzoek is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de volgende uitvoeringsaspecten:
 1. water;
 2. bodemverontreiniging;
 3. geluidshinder;

4. milieuzonering;
5. externe veiligheid;
6. luchtkwaliteit;
7. archeologie;
8. flora en fauna;
9. financieel-economische uitvoerbaarheid.

24.2.2 wro-zone-wijzigingsgebied-2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-2' de bestemmingen wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het gebied zijn ten hoogste 3 woningen toegestaan;
- b. de goothoogte van de woningen bedraagt ten hoogste 4 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m;
- c. in de nieuwe situatie is sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. de stedenbouwkundige structuur wordt in acht genomen;
- f. het bepaalde in het artikel 15 "Wonen" wordt van overeenkomstige toepassing verklaard.
- g. met onderzoek is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de volgende uitvoeringsaspecten:
 1. water;
 2. bodemverontreiniging;
 3. geluidshinder;
 4. milieuzonering;
 5. externe veiligheid;
 6. luchtkwaliteit;
 7. archeologie;
 8. flora en fauna;
 9. financieel-economische uitvoerbaarheid.

24.2.3 wro-zone-wijzigingsgebied-3

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-3' de bestemmingen wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het gebied is ten hoogste 1 vrijstaande woning toegestaan;
- b. de goothoogte van de woning bedraagt ten hoogste 4 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m;
- c. in de nieuwe situatie is sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. de stedenbouwkundige structuur wordt in acht genomen;
- f. het bepaalde in het artikel 15 "Wonen" wordt van overeenkomstige toepassing verklaard.
- g. met onderzoek is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de volgende uitvoeringsaspecten:
 1. water;
 2. bodemverontreiniging;
 3. geluidshinder;
 4. milieuzonering;
 5. externe veiligheid;
 6. luchtkwaliteit;
 7. archeologie;
 8. flora en fauna;
 9. financieel-economische uitvoerbaarheid.

24.2.4 wro-zone-wijzigingsgebied-4

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-4' het aangegeven bouwvlak verplaatsen binnen de bestemming 'Wonen', teneinde een beter woon- en leefklimaat te realiseren, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bestaande hoogteregeling en bouwaanduiding blijven van toepassing;
- b. in de nieuwe situatie is sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- d. de stedenbouwkundige structuur wordt in acht genomen;
- e. het bepaalde in het artikel 15 "Wonen" wordt van overeenkomstige toepassing verklaard.
- f. met onderzoek is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de volgende uitvoeringsaspecten:
 1. water;
 2. bodemverontreiniging;
 3. geluidshinder;
 4. milieuzonering;
 5. externe veiligheid;
 6. luchtkwaliteit;
 7. archeologie;
 8. flora en fauna;
 9. financieel-economische uitvoerbaarheid.

24.2.5 wro-zone-wijzigingsgebied-5

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-5' de bestemmingen wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het gebied is ten hoogste 1 vrijstaande woning toegestaan;
- b. de goothoogte van de woning bedraagt ten hoogste 4 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m;
- c. in de nieuwe situatie is sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. de stedenbouwkundige structuur wordt in acht genomen;
- f. het bepaalde in het artikel 15 "Wonen" wordt van overeenkomstige toepassing verklaard.
- g. met onderzoek is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de volgende uitvoeringsaspecten:
 1. water;
 2. bodemverontreiniging;
 3. geluidshinder;
 4. milieuzonering;
 5. externe veiligheid;
 6. luchtkwaliteit;
 7. archeologie;
 8. flora en fauna;
 9. financieel-economische uitvoerbaarheid.

Artikel 25 overige regels

25.1 Werking wettelijke regeling

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Artikel 26 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. 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.

27.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.

Artikel 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Kom Serooskerke

BESTEMMINGSPLAN KOM SEROOSKERKE

Gemeente Veere

Bijlagen bij de Regels

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	15 maart 2012
Plan identificatie:	NL.IMRO.0717.0024BPSrkAp-VG01
Auteur(s):	Cristian van Kuijk

Historie

Concept	22 april 2011
Voorontwerp	
Ontwerp	28 november 2011
Vastgesteld	15 maart 2012

1 Staat van Horeca-activiteiten	5
2 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'	7

1 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);

1c. Bedrijven met een logiesfunctie

- hotel.

1d. 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).

2 STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN 'FUNCTIEMENGING'

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

-	niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit
<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
>	groter	p.o.	productieoppervlak
=	gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur
kl.	klasse	d	dag
n.e.g.	niet elders genoemd	w	week
		j	jaar

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
	nummer		
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. < 500 m ²	B1
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B1
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B2
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B1
1581	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, chargeovens, v.c. < 7.500 kg meel/week	B1
1584	0	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerkonfij:	
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B1
1584	6	- suikerkonfijfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B1
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	B2
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief leer)	C
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKES	
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B2
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B1
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B1
2223	A	Grafische afwerking	A
2223	B	Binden	B1
2224		Grafische reproductie en zetten	B1
2225		Overige grafische activiteiten	B1
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	C
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2612		Glas-in-lood-zetterij	B1
2615		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	2	- indien p.o. < 2.000 m ²	B2
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORT-MIDDELEN)	

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
	nummer		
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	B2
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	B2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m²	B2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m²	B2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	B1
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke	B1
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstofleerderijen b.o. < 200 m²	A
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
363		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3661.1		Sociale werkvoorziening	B1
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	B1
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	A
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	- blokverwarming	B1
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	B1
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	3	Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m²	B1
453		Bouwinstallatie algemeen (exclusief spulterij)	B1
453		Elektrotechnische installatie	B1
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spulterij)	B1
5020.4	B	Autobekleiderijen	A
5020.5		Autowasserijen	B1
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134		Groothandel in dranken	C
5135		Groothandel in tabaksproducten	C
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	C
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	
	nummer		CATEGORIE
5153	1	- algemeen	C
5153	2	- indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	6	- indien b.o. < 200 m ²	B1
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen	C
5154	2	- indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	C
5162	2	Groothandel in machines en apparaten, opp >= b.o. 2.000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
5162		Groothandel in machines en apparaten, opp < 2.000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid	B1
517		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	C
52	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	A
60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	B1
6024	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
6321		Caravanstalling	B1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	C
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	C
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	A
72	B	Datacentra	B1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4		Veilingen voor huusraad, kunst en dergelijke	A
90		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	B	Rioolgemalen	B1
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	B1