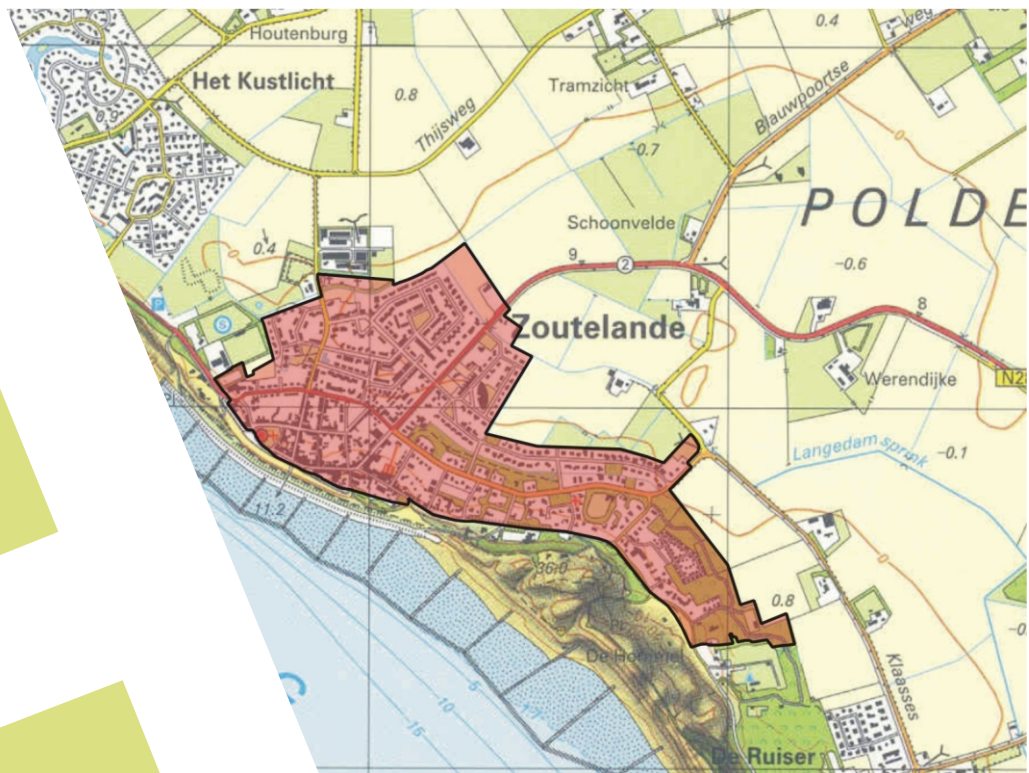


# Veere

## Kom Zoutelande



bestemmingsplan



# Kom Zoutelande

Veere

bestemmingsplan

## identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0717.0004BPZIdAp-VO01

NL.IMRO.0717.0004BPZIdAp-OW01

NL.IMRO.0717.0004BPZIdAp-VG01

projectnummer:

0717.006552.00

opdrachtleider:

ing. J.C.C.M. van Jole

## planstatus

datum:

29-04-2009

30-11-2010

21-04-2011

status:

voortontwerp

ontwerp

vastgesteld



Vastgesteld door de raad van de gemeente Veere bij besluit van

, voorzitter

, griffier



## Inhoudsopgave

Toelichting		7
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Actualisering bestemmingsplan</b>	<b>9</b>
1.1	Actualisering bestemmingsplan	9
1.2	Planopgave: consoliderend bestemmingsplan	9
1.3	Plangebied	10
1.4	Opzet plantoelichting	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
2.1	Analyse plangebied	13
2.2	Toekomstige ontwikkelingen	16
2.3	Vigerend gemeentelijk beleid	17
2.4	Uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bestemmingsplan	18
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Toetsen</b>	<b>21</b>
3.1	Toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten	21
3.2	Externe veiligheid	23
3.3	Archeologie	27
3.4	Water	28
3.5	Leidingen en telecommunicatieverbindingen	33
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beschrijving juridische regeling</b>	<b>35</b>
4.1	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	35
4.2	Opzet van de bestemmingsregeling	36
4.3	Toelichting op de bestemmingen	37
4.4	Toelichting op de algemene regels	42
4.5	Toelichting op de overgangs- en slotbepalingen	45
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Handhaving</b>	<b>47</b>
5.1	Algemeen	47
5.2	Handhaving binnen de gemeente Veere	47
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>51</b>
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>53</b>
7.1	Overleg	53
7.2	Inspraakprocedure	59
7.3	Ambtshalve aanpassingen	81
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Bij vaststelling aangebrachte wijzigingen</b>	<b>83</b>
8.1	Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	83
8.2	Ambtshalve aanpassingen	84
8.3	Overige aanpassingen	86

<b>Bijlagen bij toelichting</b>		<b>87</b>
Bijlage 1	Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten	89
Bijlage 2	Sectorale toetsen Bosweg 62	91
Bijlage 3	Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"	93
Bijlage 4	Inventarisatie en inschaling bedrijven Zoutelande	95
Bijlage 5	Akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek Nieuwstraat	97
Bijlage 6	Archeologie	99
Bijlage 7	Wateradvies	101
Bijlage 8	Molenbiotoop	103
<b>Regels</b>		<b>105</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>107</b>
Artikel 1	Begrippen	107
Artikel 2	Wijze van meten	114
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>115</b>
Artikel 3	Bedrijf (met gebruikmaking van SvB functiemenging)	115
Artikel 4	Detailhandel	119
Artikel 5	Gemengd	122
Artikel 6	Groen	127
Artikel 7	Horeca	128
Artikel 8	Kantoor	132
Artikel 9	Maatschappelijk	135
Artikel 10	Natuur	138
Artikel 11	Recreatie - Verblijfsrecreatie -1	140
Artikel 12	Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2	143
Artikel 13	Verkeer	145
Artikel 14	Water	146
Artikel 15	Wonen	147
Artikel 16	Waarde – Archeologie-1	150
Artikel 17	Waarde – Archeologie-2	153
Artikel 18	Waarde – Archeologie-3	156
Artikel 19	Waterstaat - Waterkering	159
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>161</b>
Artikel 20	Anti-dubbeltelbepaling	161
Artikel 21	Algemene bouwregels	162
Artikel 22	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	163
Artikel 23	Algemene aanduidingsregels	164
Artikel 24	Algemene afwijkingsregels	166
Artikel 25	Algemene wijzigingsregels	167
Artikel 26	Overige regels	168



<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>169</b>
Artikel 27	Overgangsrecht	169
Artikel 28	Slotregel	170
<b>Bijlagen</b>		<b>171</b>
Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten	173
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'	175



toelichting

---



# Hoofdstuk 1 Actualisering bestemmingsplan

## 1.1 Actualisering bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan Kom Zoutelande 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 regels dienen als basis voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen.

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 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: consoliderend bestemmingsplan

De opgave van het bestemmingsplan Kom Zoutelande omvat:

- het opnemen van de gehele kern Zoutelande in één bestemmingsplan;
- het vastleggen van (legaal) bestaand gebruik en bestaande functies in een actuele bestemmingsregeling;
- het onder voorwaarden mogelijk maken van woningen ter plaatse van de Willibrordusschool;
- het mogelijk maken van een extra woning op het perceel Bosweg 62 ter plaatse van de gronden met kadastraal nummer 1669.

Voor het consoliderende gedeelte van dit bestemmingsplan 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 onder andere 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

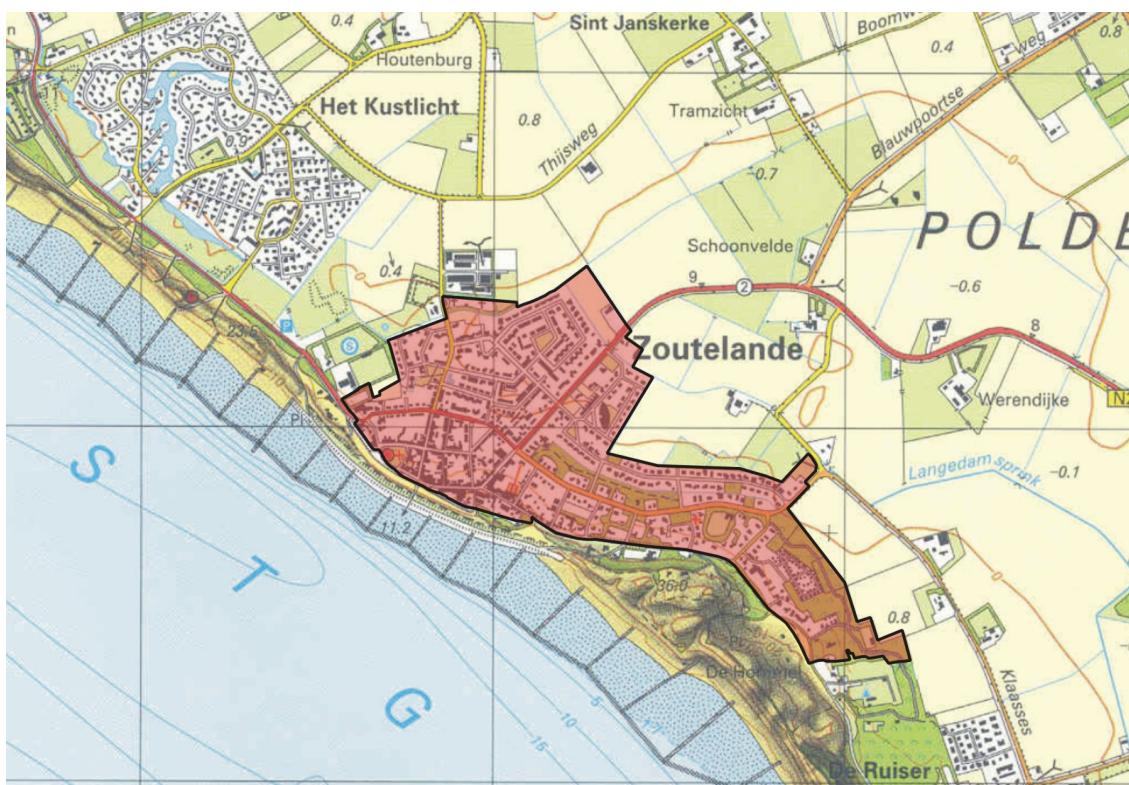
doorlopen) zijn in het plan opgenomen.

Voor het mogelijk maken van woningen ter plaatse van de Willibrordusschool 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 een woning op het perceel Bosweg 62 zijn extra toetsen uitgevoerd ten opzichte van het consoliderende bestemmingsplan om te beoordelen of de ontwikkeling planologisch mogelijk is. Deze toetsen zijn in bijlage 2 toegevoegd.

### 1.3 Plangebied

Dit bestemmingsplan Kom Zoutelande heeft betrekking op het bestaande dorpsgebied van Zoutelande (exclusief het bedrijventerrein Molenweg en de sportvelden). De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op figuur 1.1.



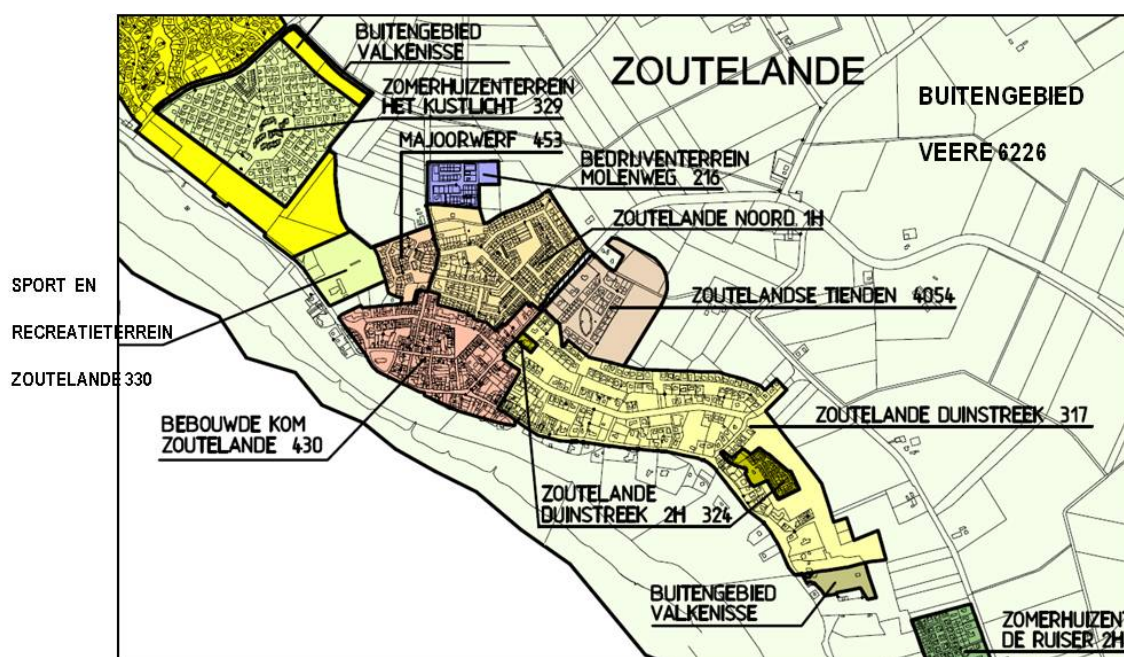
Figuur 1.1. Ligging en begrenzing plangebied

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

**Tabel 1.1. Overzicht vigerende bestemmingsplannen Zoutelande**

naam	aantal herzieningen	datum vaststelling
Bebouwde Kom Zoutelande	3	06-05-1971
Zoutelande Noord 1H (algehele herz.)		18-10-1984
Zoutelande Duinstreek	3	13-03-1972
Zoutelandse Tienden		29-11-1996
Majoerwerf		19-05-1994
Buitengebied Veere	2	22-04-1999

In figuur 1.2 zijn de situering en de begrenzing van deze geldende bestemmingsplannen weergegeven.



Figuur 1.2. Vigerende regelingen Zoutelande (overzicht bestemmingsplannen Veere)

De vigerende bestemmingsplannen Bebouwde Kom Zoutelande, Zoutelande Noord 1H, Zoutelande Duinstreek en Majoerwerf komen integraal te vervallen. Deze bestemmingsplannen worden vervangen door het nieuwe bestemmingsplan Kom Zoutelande. Ook delen van de bestemmingsplannen Zoutelande Duinstreek 2H, Zoutelandse Tienden en Buitengebied Veere worden vervangen door het nieuwe bestemmingsplan Kom Zoutelande.

#### 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 plankaart en voorschriften. 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.
- Ten slotte worden in hoofdstuk 8 de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen vermeld.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is een beknopte analyse van het plangebied gemaakt waarin de bestaande situatie en toekomstige ontwikkelingen zijn beschreven (paragrafen 2.1 en 2.2). In paragraaf 2.3 wordt het voor het bestemmingsplan relevante vigerende gemeentelijk beleid behandeld. Vervolgens zijn in paragraaf 2.4 de belangrijkste beleidsuitgangspunten en –randvoorwaarden benoemd die bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn gehanteerd.

### 2.1 Analyse plangebied

#### Bestaande situatie

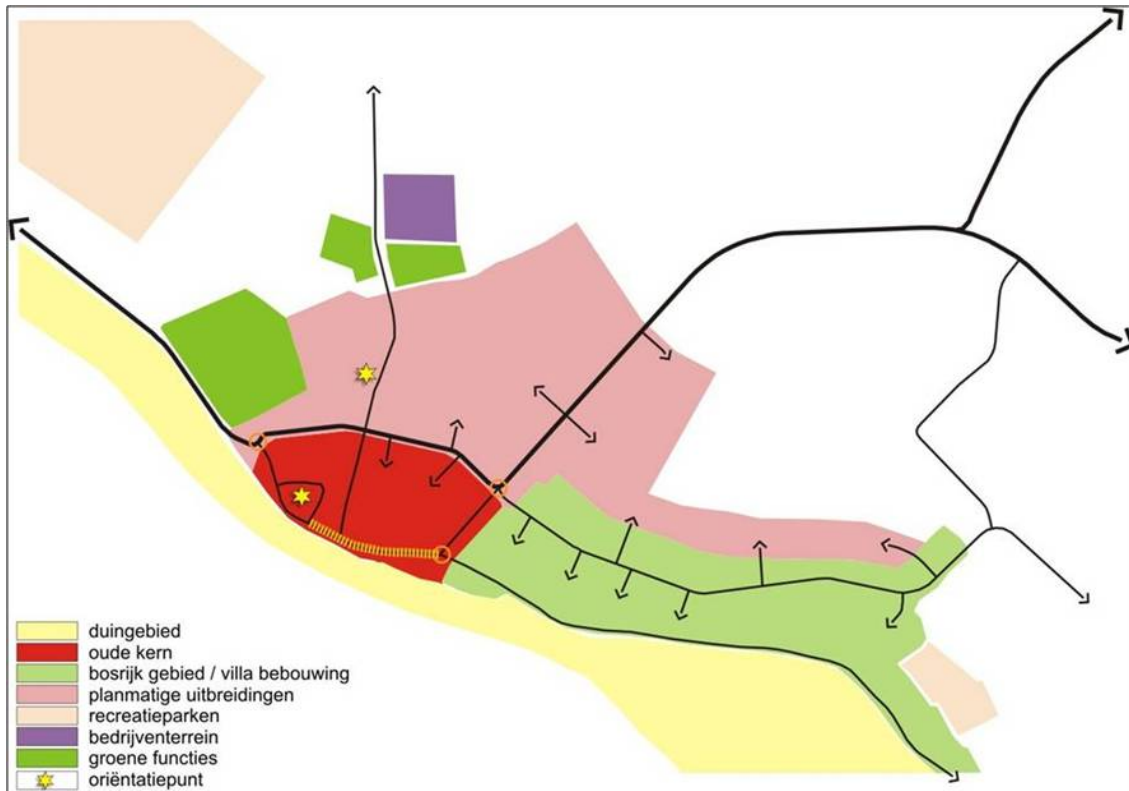
De badplaats Zoutelande is gelegen in de zuidwestelijke kustzone van Walcheren, direct achter de duinenrij/dijk. De verblijfsrecreatieve functie met de daarbij behorende voorzieningen en de ligging aan zee bepalen in belangrijke mate het karakter van de kern.

#### Hoofdstructuur

Zoutelande is als ringdorp om de kerk ontstaan aan de voet van de duinen. Ter plaatse van het dorp zijn de duinen in de loop van de tijd door afslag verdwenen en vervangen door een dijk. De duinen en dijk vormen een belangrijke structuurlijn. De kern bestaat uit een aantal deelgebieden met elk een eigen sfeer (zie figuur 2.1):

- de oude kern met een zeer kleinschalig karakter door de lage bebouwing, de smalle straatjes en de binnenruimten tussen de bebouwing;
- het bosrijke gebied aan weerszijden van de Bosweg aan de zuid-oostzijde van de kern met een gemengde verblijfsrecreatie- en woonfunctie met villa's op grote percelen;
- de planmatige uitbreidingen aan de noordzijde en recent ook aan de noordoostzijde (Zoutelandse Tienden).

Buiten het plangebied ligt aan de noordzijde het bedrijventerrein Molenweg en op enige afstand aan de noordwestzijde van de kern het verblijfsrecreatiepark Het Kustlicht.



Figuur 2.1. Hoofdstructuur

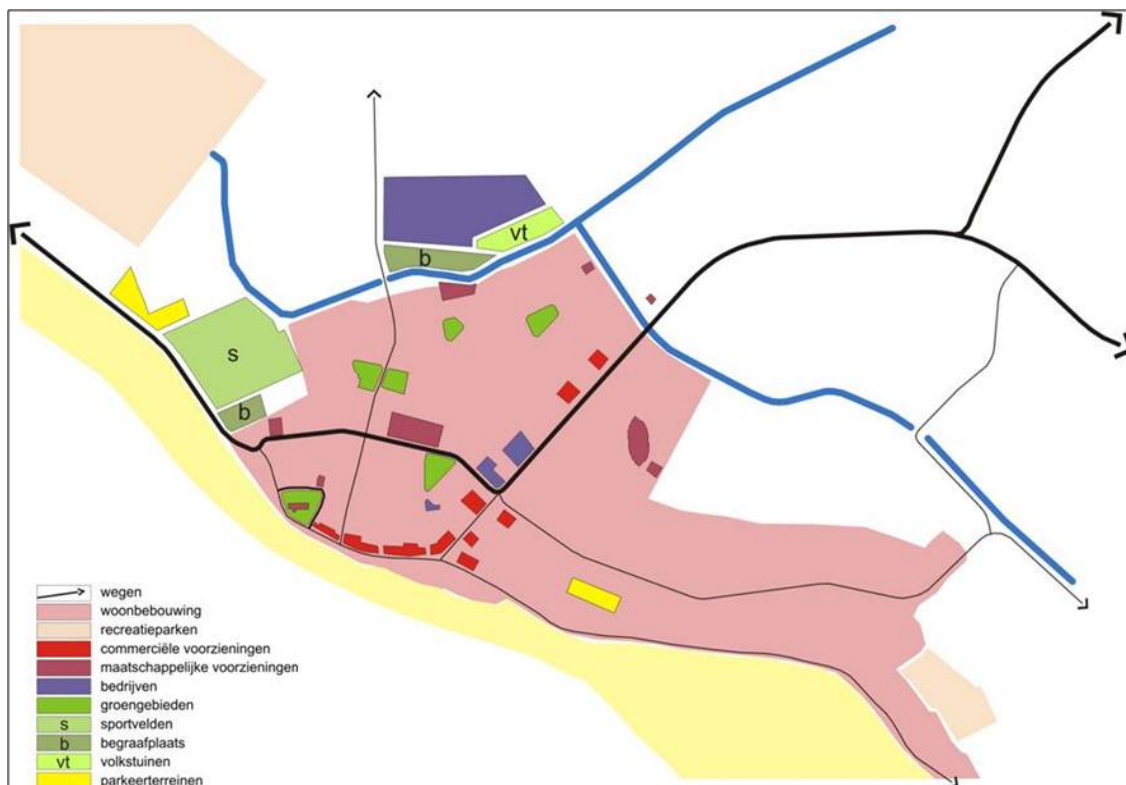
De Langendam/Langstraat vormt een centrale as, die met de Ooststraat, Nieuwstraat en Westkapelseweg bepalend is voor de ruimtelijke structuur van Zoutelande. Het kruispunt van de Langendam met de Bosweg en de Ooststraat is een duidelijk knooppunt en entree van de kern, zowel door de hier gevestigde publieke functies als door de ruimtevorming. Ook het kruispunt van de Westkapelseweg met de Nieuwstraat en Langstraat heeft een dergelijke uitstraling en functie. Het dorpscentrum ligt aan de zuidrand van de oude kern direct tegen de dijk aan. De Langstraat met zijn winkels en horecavoorzieningen, het langgerekte plein en de kerkring bepalen de drie sferen van het centrum. De wat afzijdige ligging van de kerkring direct onderaan de dijk is bijzonder. De oude compacte dorpskern bevat veel karakteristieke bebouwingselementen die in combinatie met de smalle straatjes beeldbepalend zijn voor het oude centrum. Behoud van deze elementen is voor de identiteit van Zoutelande belangrijk. Tevens vormen zij de basis voor de normstelling voor eventuele veranderingen binnen deze gebieden. Wanneer (beeldverstorende) panden verbouwd worden of verdwijnen is het van groot belang om nieuwe gebouwen af te stemmen op de omgeving.

### Groenstructuur

De duinrand vormt een zeer belangrijk en waardevol structurelement voor Zoutelande. In de duinen, buiten het plangebied, komen verspreid gebouwen voor (hotels en woningen) die de relatie van de kern met de zee en de sfeer van badplaats versterken. Ook het bosgebied aan weerszijden van de Bosweg, is beeldbepalend voor het zuidoostelijk deel van de kern. In de oude kern komt weinig beplanting voor. Bestaande groenelementen zijn de nog jonge laanbeplanting langs de Langendam en enkele open ruimten (Oranjeplein en kerk). Voor het overige heeft de oude kern een relatief stenig karakter.

### Toerisme en recreatie

Zoutelande heeft als badplaats een belangrijke (verblijfs)recreatieve en toeristische functie. In de kern komt een relatief groot aantal recreatiewoningen voor, naast de verschillende hotels, pensions en tweede woningen. In de directe omgeving van de kern zijn voorts verschillende (mini)campings en recreatiewoningenterreinen gelegen. Zoutelande heeft daarmee ook een centrumfunctie voor de verblijfrecreatieterreinen in de omgeving.



Figuur 2.2. Functionele structuur

### Horeca en detailhandel

Het aantal vestigingen van horeca en detailhandel in Zoutelande is, gelet op omvang van de kern en de verblijfsrecreatieve functie, relatief groot. Met name het aantal horecagelegenheden is groot. Hierbij kan de Langstraat, met een concentratie van horeca- en detailhandelsvestigingen, worden aangemerkt als het centrumgebied van Zoutelande. Aansluitend komen in de aangrenzende delen van het Willibrordusplein, de Langendam en de Duinweg nog enkele horeca- en detailhandelsvestigingen voor.

### Maatschappelijke voorzieningen

Het aanbod aan maatschappelijke voorzieningen in Zoutelande is, met de Willibrordusschool, zaal Middendorp, het sportveldencomplex met voetbal- en tennisaccommodatie, het volkstuintencomplex aan de Molenweg en de nieuwe brandweerkazerne, relatief goed.

### Bedrijven

Bedrijven zijn geclusterd op het bedrijventerrein aan de Molenweg. Binnen de kern beperken bedrijfsactiviteiten zich tot een autobedrijf aan de Ooststraat en Langendam.

## 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.

### **Horecabedrijf Zuidstraat 9-11**

Het Horecabedrijf, Hotel Valkenhof, gesitueerd aan de Zuidstraat 9-11 en Timmermanstraat 16-18, zal mogelijk binnen de planperiode de bedrijfsvoering beëindigen. Herontwikkeling van de locatie met woningbouw is dan een mogelijkheid.

### **Willibrordusschool**

De Willibrordusschool, gesitueerd aan de Nieuwstraat 37, is aan vervanging toe. Naast de basisschool en een kinderdagverblijf bevindt zich in de school ook een oefenruimte voor muziek. Mogelijk zal de school worden herbouwd op de bestaande locatie. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat binnen de planperiode de school wordt verplaatst. De vrijkomende huidige locatie zou dan vervolgens herontwikkeld kunnen worden met woningbouw.

### **Locaties Autobedrijf Vos**

Op de locaties waar Autobedrijf Vos is gevestigd, Ooststraat 9 en Langendam 33, is het gewenst om in de toekomst woningbouw te realiseren.

### **Rabobank locatie**

Voor de Rabobank locatie, Ooststraat 6, is het gewenst om in de toekomst ontwikkelingen op deze locatie mogelijk te maken. Hierbij kan gedacht worden aan woningbouw met eventueel horeca en/of detailhandel op de begane grond of bijvoorbeeld een kantoor.

### **Disco Jojo**

De locatie van Discotheek Jojo, Smidsstraat 8, is geen optimale ligging in de nabijheid van woningen. In de toekomst is het gewenst de disco te verplaatsen en op deze locatie woningbouw te realiseren.

### **Bosweg 62**

Het perceel kadastraal 1669 aan de Bosweg 62 is momenteel in gebruik als tuin van de woning aan de Noordendolfer 7. De eigenaren beogen op het westelijk deel van het perceel een extra vrijstaande woning. Gezien de grootte van dit perceel is dit ruimtelijk acceptabel. In dit bestemmingsplan is dan ook een bouwvlak opgenomen voor het desbetreffende perceel, waardoor het realiseren van een vrijstaande woning mogelijk wordt gemaakt. Voor de sectorale onderzoeken om de woning planologisch mogelijk te maken wordt verwezen naar bijlage 2.

### **Molenweg**

Op het agrarisch perceel aan de Molenweg (kadastraal nummer 1168) worden twee vrijstaande woningen beoogd. Voor deze locatie is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO doorlopen. Voor het perceel is uiteindelijk één bouwvlak opgenomen waar één woning is toegestaan.

### **Supermarkt**

De supermarkt aan de Langstraat 28-32 heeft op de huidige locatie geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Daarnaast is ook de parkeerproblematiek hier een belangrijk aandachtspunt. Naar verwachting zal deze supermarkt binnen de planperiode worden verplaatst naar een andere nog nader te bepalen locatie binnen de kern, bijvoorbeeld naar het sportpark. Op de huidige locatie zou dan herontwikkeling plaats kunnen vinden, passend binnen het centrumgebied aan de Langstraat.

## **2.3 Vigerend gemeentelijk beleid**

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

### **Plannen voor Zoutelande**

Het gemeentelijk beleid voor de kern Zoutelande is vastgelegd in de structuurvisie Zoutelande, vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2002. Ter uitwerking van de Structuurvisie Zoutelande is een Nota van Uitgangspunten opgesteld, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2005. Deze is besproken met de inwoners van Zoutelande. Vervolgens is in de nota 'Plannen voor Zoutelande', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2006, de slag naar concrete uitwerkingsplannen gemaakt. Hierna zijn daarvan de belangrijkste beschreven.

- Verleggen van de Westkapelseweg om het Kustlicht heen en doortrekken tot aan de Werendijke. Hierdoor wordt de bereikbaarheid van Zoutelande verbeterd en ontstaat één duidelijke entree voor de kern aan de Langendam. In dit kader moet de kruising Langendam/Ooststraat/Bosweg meer allure krijgen.
- Versterken van de fijnmazigheid van de oude woonkern door partiële inbreiding. Volgens de nota nodigt een extra straatje/steegje in de gesloten bouwblokken uit tot ronddwalen en levert dat verrassende hoekjes en doorkijkjes op.
- Onderzoeken van mogelijkheden voor verplaatsing van de supermarkt en eventueel de basisschool naar het sportpark, waarbij een herschikking van voetbalvelden en/of parkeerterrein kan worden betrokken.
- Bundeling van horeca en detailhandel in de Langstraat tot aan de overzijde van het Willibrordusplein.

### **Tweede woningen beleid**

In de structuurvisie wordt onderstreept dat Zoutelande als badplaats zeer bepalend is voor het recreatieve gezicht van de gemeente Veere. Toerisme en recreatie vormen samen met wonen dan ook de belangrijkste beleidsaccenten voor de verdere ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de kern. Gelet op de grote druk door recreatie en toerisme op de woonfunctie in de kern is de onderlinge afstemming van deze functies een belangrijk aandachtspunt.

Tweede woningen spelen in veel kernen een belangrijke rol in de woningmarkt. Zij geven problemen voor de leefbaarheid en woonkwaliteit (met name in Domburg en Zoutelande). In de Gebruiksverordening 2e woningen is het gebruik van woningen in het werkingsgebied als tweede woning 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. 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.

## 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.

- Consoliderend.
- Versterken centrumgebied Langstraat.
- 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 Zoutelande 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). De uitwerkingsplannen uit de notitie "Plannen voor Zoutelande" zijn nu nog niet concreet genoeg om rechtstreeks te worden bestemd in onderhavige het bestemmingsplan. Voor de woningen ter plaatse van de Willibrordusschool is het echter wel de verwachting dat ze binnen de planperiode zullen worden gerealiseerd. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij onder voorwaarden de woningen zijn toegestaan.

Alle overige nieuwe ontwikkelingen en projecten zijn dus niet in voorliggend bestemmingsplan meegenomen. Zo mogelijk wordt hieraan onder voorwaarden via een zelfstandig bestemmingsplan medewerking verleend. Dit wordt per geval beoordeeld.

### Versterken centrumgebied Langstraat

Het centrumgebied aan de Langstraat, tussen de Ooststraat en het Willibrordusplein, 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, bedrijven, kantoren en horeca) in het centrumgebied mogelijk te maken.

Het centrumgebied aan de Langstraat biedt voldoende mogelijkheden voor commerciële voorzieningen. Beperkte uitbreiding van horeca en detailhandel is, gelet op de belangrijke recreatiefunctie van Zoutelande 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 22 vestigingen in de hele kern Zoutelande wordt een aantal van 26 horecagelegenheden als maximum aangehouden (uitbreiding aantal vestigingen met ongeveer 15%)<sup>1</sup>. Dat betekent dat er in het centrumgebied van de Langstraat nog vier nieuwe vestigingen bij kunnen 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.

### **Inbreiding in 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. Voor planmatige uitbreidingsmogelijkheden zijn voor de noordoosthoek van de kern in aansluiting op de Zoutelandse Tienden en de "boswijk" plannen voor uitbreiding opgesteld. Deze doorlopen een eigen afzonderlijke planologische planprocedure.

Daarnaast wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk benutten van woningbouw mogelijkheden op inbreidingslocaties. Het gemeentebestuur hanteert een hoog ambitieniveau bij de realisatie van inbreidingen. Inbreidingen dienen aan te sluiten op de omgeving en een positieve bijdrage te leveren aan verbetering van de ruimtelijk-functionele structuur en/of opheffing van een milieuknelpunt. Belangrijke aspecten daarbij zijn:

- de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur (aard en schaal van de omgeving, bebouwingspatroon);
- groenstructuur;
- de overgang tussen kern en landelijk gebied;
- beeldkwaliteit;
- bereikbaarheid/parkeren.

### **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 worden de 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").

### **Behouden van cultuurhistorische waarden**

De Catharinakerk en de molen van Zoutelande hebben cultuurhistorische waarde als rijksmonumenten. 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 type (ronde stenen) grondzeiler uit 1722 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 voor de molen relevante molenbiotoopaspecten wordt korthedshalve verwezen bijlage 8.

**Tabel 2.1. Overzicht rijksmonumenten**

<b>naam</b>	<b>adres</b>
De Catharinakerk	Willibrordusplein 1-3, Zoutelande
Molen van Zoutelande (naamloos)	Molenweg 29, Zoutelande

### **Duurzaamheid**

Met het tekenen van het "Zeeuws covenant 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.



## Hoofdstuk 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 extra woning op het perceel Bosweg 62 zijn toegevoegd in bijlage 2. Voor het onder voorwaarden mogelijk maken van woningen ter plaatse van de Willibrordusschool aan de Nieuwstraat is onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit. Deze onderzoeken zijn toegevoegd in bijlage 5.

### 3.1 Toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

#### Bedrijven

##### *Aanbod en situering*

In het plangebied is een beperkt aantal bedrijven gevestigd (niet zijnde horecabedrijven of agrarische bedrijven) te midden of op korte afstand van woonbebouwing. In bijlage 4 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 3.

##### *Inschaling van bedrijven*

De bedrijven zijn ingeschaald in de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In bijlage 4 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.

De bedrijfslocatie voor de gemeentelijke brandweer kan wat milieu-impact betreft gelijk worden gesteld met een categorie C-bedrijf. Het gaat dan om 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. Voor categorie C-bedrijven is een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst, vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking.

#### *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 milieuvergunning 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 milieuvergunning 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 bij een omgevingsvergunning afwijken (passende maatregelen worden in dergelijke gevallen geregeld via de vergunning in het kader van onder meer de Wet milieubeheer).

De gemeentelijke brandweerkazerne past niet in de hiervoor aangegeven milieuzonering. Voor deze functie gelden dan ook milieubeperkingen: een op de nabijheid van (geluids)gevoelige functies afgestemde milieuvergunning is hierbij van belang.

#### *Klachten over bedrijven*

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

### **Horeca**

#### *Staat van Horeca-activiteiten*

De 20 horecavestigingen (zie bijlage 4) 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 1b 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 Zoutelande enkel disco JoJo (Smidsstraat 8), vallen in categorie 3 van de staat (zie bijlage 4) 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.

Hotel-Restaurant de Babbelaer, Café de Fiets, Uitgiftepunt de Slak (Royal) cafetaria, cafetaria De Zeeuwsche Mop, Sandeman bar en Hotel Café Restaurant "Het Verschil" passen niet in het hiervoor aangegeven algemene toelatingsbeleid.

Al eerder is vermeld dat de locatie van Disco Jojo, Smidsstraat 8, niet optimaal is vanwege de nabijheid van woningen. De gemeente acht het wenselijk om in overleg de disco te verplaatsen en op deze locatie op termijn woningbouw te realiseren.

#### *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 veiligheidbeleid 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<sup>1</sup> 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)<sup>2</sup>, of
- c. het een enkel (kwetsbaar) object in een al zeer volle omgeving betreft, waardoor het effect op het groepsrisico marginaal is<sup>3</sup>.

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 risicoplafond, 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. Voor de Westerschelde zijn specifieke convenanten gesloten tussen Rijk en Provincie Zeeland, die qua inhoud aansluiten bij het basisnet. Tevens is er een Verdrag Gemeenschappelijk Nautisch Beheer gesloten tussen Nederland en Vlaanderen. In beide bestuurlijke overeenkomsten is afgesproken dat partijen de externe veiligheidsituatie langs de Westerschelde monitoren en zich inspannen om te zorgen dat de risicocontouren buiten kwetsbare bestemmingen blijft. De situatie is derhalve voldoende geborgd, overeenkomstig het gestelde over monitoring en borging. Er zijn geen aanvullende acties nodig in het kader van het basisnet.

#### **Onderzoek**

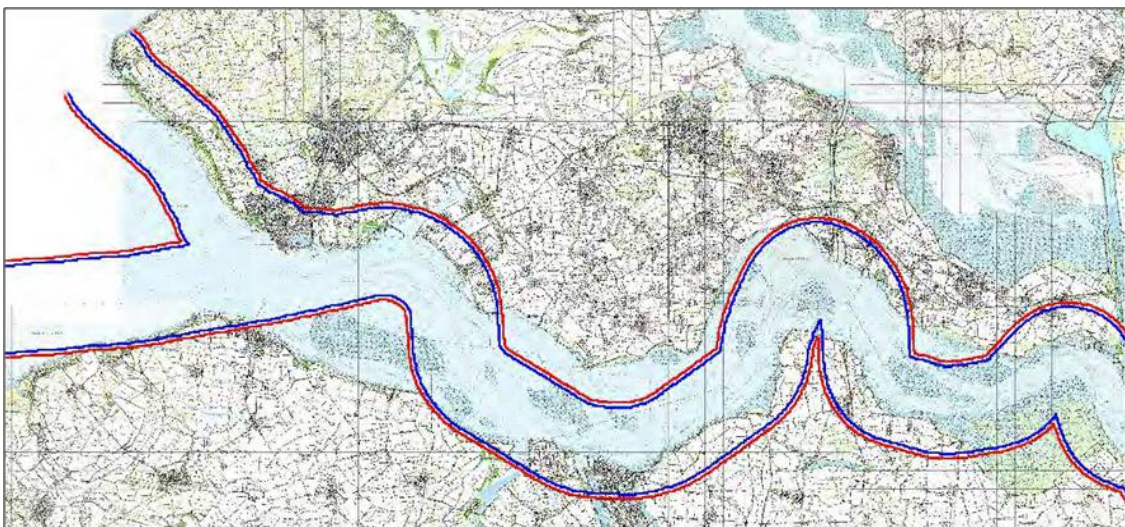
In Zoutelande bevinden zich geen risicovolle bedrijven (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)). Wel ligt de kern in het invloedsgebied van de transportroute voor gevaarlijke stoffen over de Westerschelde (zie figuur 3.1).

De scheepvaartroute van de Westerschelde wordt globaal weergegeven op figuur 3.1. Dit

vervoer van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Om deze risico's inzichtelijk te maken is een risicoanalyse uitgevoerd<sup>4</sup>. Uit de risicoanalyse is gebleken dat de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen op de Westerschelde zich uitstrekken tot over de oevers (de bebouwde en onbebouwde gebieden langs de Westerschelde). Het invloedsgebied wordt globaal weergegeven op figuur 3.2.



Figuur 3.1. Scheepvaartroute gevaarlijke stoffen over de Westerschelde (bron: TNO, rapport 2007-A-R0562/B, Eenmalige afweging groepsrisico Westerschelde)



Figuur 3.2. Globale ligging invloedsgebied voor ongevallen met toxische stoffen (rode lijn) en brandbare stoffen (blauwe lijn) (bron: TNO, rapport 2007-A-R0562/B, Eenmalige afweging groepsrisico Westerschelde).

#### *Plaatsgebonden risicocontour vaarroute Westerschelde*

In 2003-2004 is door middel van een kwantitatieve risico analyse (QRA) een herberekening van de potentiële risico's van het scheepstransport van gevaarlijke scheepsladingen op de Westerschelde uitgevoerd (Actualisatie Risicoanalyse (Wester)Schelde; Det Norske Veritas, juni 2004).

Op basis van de risicoberekeningen wordt geconcludeerd dat het PR-contour  $10^{-6}$  zich langs de vaargeul bevindt en het land niet raakt. Er zijn dan ook geen knelpunten ten aanzien van het PR in de kern Zoutelande.

#### *Groepsrisico externe veiligheid*

Het plangebied ligt in zijn geheel in het invloedsgebied van de Westerschelde. Dit betekent dat er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, rekening moet worden gehouden met een verantwoording van een toename van het groepsrisico. Het TNO-rapport 2007-A-R0562/B (Eenmalige afweging groepsrisico Westerschelde), waaruit de hiervoor aangegeven kaartjes zijn overgenomen, bevat een stappenplan om de criteria a, b en c uit de Beleidsvisie externe veiligheid van de Provincie Zeeland op een eenvoudige manier uit te werken.

Stappenplan afweging GR vervoer gevaarlijke stoffen over de Westerschelde (bron: TNO, rapport 2007-A-R0562/B, Eenmalige afweging groepsrisico Westerschelde)

Stap 1: Ligt het plan binnen het invloedsgebied?

Stap 2: Is het groepsrisico hoger dan 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico?

- Trek een vierkant van 1 bij 1 km om het plan waarbij het plan in principe centraal wordt genomen in het vierkant, met die toevoeging dat het vierkant wel zo dicht mogelijk bij de vaargeul wordt genomen (maar wel helemaal op het land) en andere relevante bevolking ook zo veel mogelijk wordt meegenomen.
- Ga met behulp van de bevolkingsdichtheden per ha na hoeveel bevolking er aanwezig is in het gebied na realisering van het plan. Tel hier ook toeristen bij op.
- Indien het aantal aanwezigen hoger is dan 2500 personen per km<sup>2</sup>, dan is uitvoering van stap 3 noodzakelijk.

Stap 3: Neemt het groepsrisico met meer dan 10% toe?

- Ga na of ten gevolge van het ontwikkelingsplan, en eventuele andere ontwikkelingen in het gebied, de bevolkingsdichtheid in het gebied met meer dan 10% toeneemt. Zo ja: dan is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico vereist.

Stap 4: Ga na welke risicoreducerende maatregelen kunnen worden toegepast.

Stap 5: Is één van de volgende motieven voor een acceptatie van een hoger risico van toepassing?

- a. Het opvullen van kleine open gaten of vervangende nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied.
- b. Een voor de specifieke locatie belangrijke ontwikkeling.
- c. Een situatie waarbij anders de externe veiligheidsproblematiek (elders) zou toenemen.

Stap 6: Bepaal de hulpvraag en vergelijk die met de hulpverleningscapaciteit met behulp van de vuistregels die in het rapport zijn gegeven.

Voor een aantal ruimtelijke plannen is in het rapport van TNO een aanzet voor een afweging voor een toename van het GR gemaakt. Onderhavig bestemmingsplan is echter een consoliderend bestemmingsplan, waarmee beperkte ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waardoor het GR met niet meer dan 10% van de oriënterende waarde toe zal nemen (stap 2 van het hiervoor genoemd stappenplan). Om die reden is bij het opstellen van dit bestemmingsplan het doorlopen van stap 3 achterwege gebleven. De gemeente is van mening dat voorliggend plan geen significante gevolgen heeft voor het groepsrisico en acht het huidige groepsrisico verantwoord.

### 3.3 Archeologie

#### Beleid

De provincie Zeeland en de 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			
	beschermd monumenten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- historische locaties</li> <li>- begrensde vindplaatsen</li> <li>- binnen een straal van 50 meter rondom vindplaatsen (puntlocatie)</li> <li>- stads- en dorpskeren Veere en Domburg</li> </ul>	stads- en dorpskeren en overige (exclusief Veere en Domburg)	laag/z laag	hoog/ middelhoog	hoog binnen de komgrens van Domburg	duin- en strandgebieden
<b>Bestemming</b>	<b>Keuzemogelijkheid:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- overeenkomstig bestaand gebruik</li> <li>- al dan niet met aanduiding 'archeologische</li> </ul>	<b>Waarde-Archeologie - 1</b>	<b>Waarde-Archeologie - 2</b>	<b>Geen</b>	<b>Waarde-Archeologie - 3</b>	<b>Waarde-Archeologie - 4</b>	<b>Nader overleg</b>

	waarden' - hoofdgroep Cultuur en ontspanning (archeologie)						
<b>Diepte</b>	Geen bescherm- ende regeling (is namelijk geregeld in Monumentenw et 1988)	< 40 cm	< 40 cm	onbep erkt	< 40 cm	< 40 cm	Nader overleg
<b>Opper- vlakte</b>		< 30 m <sup>2</sup>	< 60 m <sup>2</sup>	onbep erkt	< 500 m <sup>2</sup>	< 100 m <sup>2</sup>	Nader overleg
				Geen voorwaarden bij sloop			

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 bouwen en voor het uitvoeren van werken en 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 6 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 Waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. De waterparagraaf is voorgelegd aan de waterbeheerder. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 7.

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 Zoutelande**

### *Algemeen*

Het plangebied wordt gekenmerkt door een gering oppervlak oppervlaktewater. Enkel de watergangen aan de oost- en noordzijde van Zoutelande 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 oostelijke richting afvoeren. Uiteindelijk komt het water uit bij gemaal Boreel waar het wordt uitgeslagen op het kanaal door Walcheren en vervolgens geloosd op de Westerschelde. 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. In het verleden was het Oranjeplein een knelpunt met betrekking tot waterafvoer. Het plein is ondertussen heringericht, waarbij hiervoor verschillende maatregelen zijn getroffen, onder andere met ondergrondse berging, maar blijft een aandachtspunt.

### *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 signaleerd. Voor Zoutelande zijn de volgende maatregelen opgesteld.

- Blijvende aandacht voor afvoer neerslag Oranjeplein.
- Baggerwerkzaamheden uitvoeren langs de Sprink en achterzijde Swaalingestraat.
- Visie opstellen voor het omgaan met drangwater en voorkomen van overlast in het gehele gebied rondom de Bosweg.
- Kans voor verbetering afvoertracé waterlopen (logischere afvoerroute) en natuurvriendelijk inrichten van overhoeken tussen Kustlicht 1 en het sportpark.

### *Riolering*

Het rioleringsstelsel in Zoutelande voldoet aan de zogenaamde basisinspanning voor milieumaatregelen: de maatregelen uit het Gemeentelijk Rioleringsplan (2005) voor dit gebied zijn uitgevoerd.

De kern Zoutelande heeft een gemengd vrijvervalstelsel waarop diverse injecties plaatsvinden, onder andere vanuit de parken Kustlicht I en II, Zandput en verder nog vanuit omliggende bebouwing in het buitengebied. Het nieuwe woongebied Zoutelandse Tienden is voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. Het schone regenwater in dit gebied is afgekoppeld van de riolering en wordt (via goten) rechtstreeks naar het oppervlaktewater afgevoerd.

Het maaiveld varieert van NAP +5.07 (Duinstraat) tot NAP -0.68. (Sloestraat). Hierdoor is sprake van een snelle afstroming van regenwater en / of rioolwater richting de lagere delen (zie verder onder wateroverlast).

### *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.

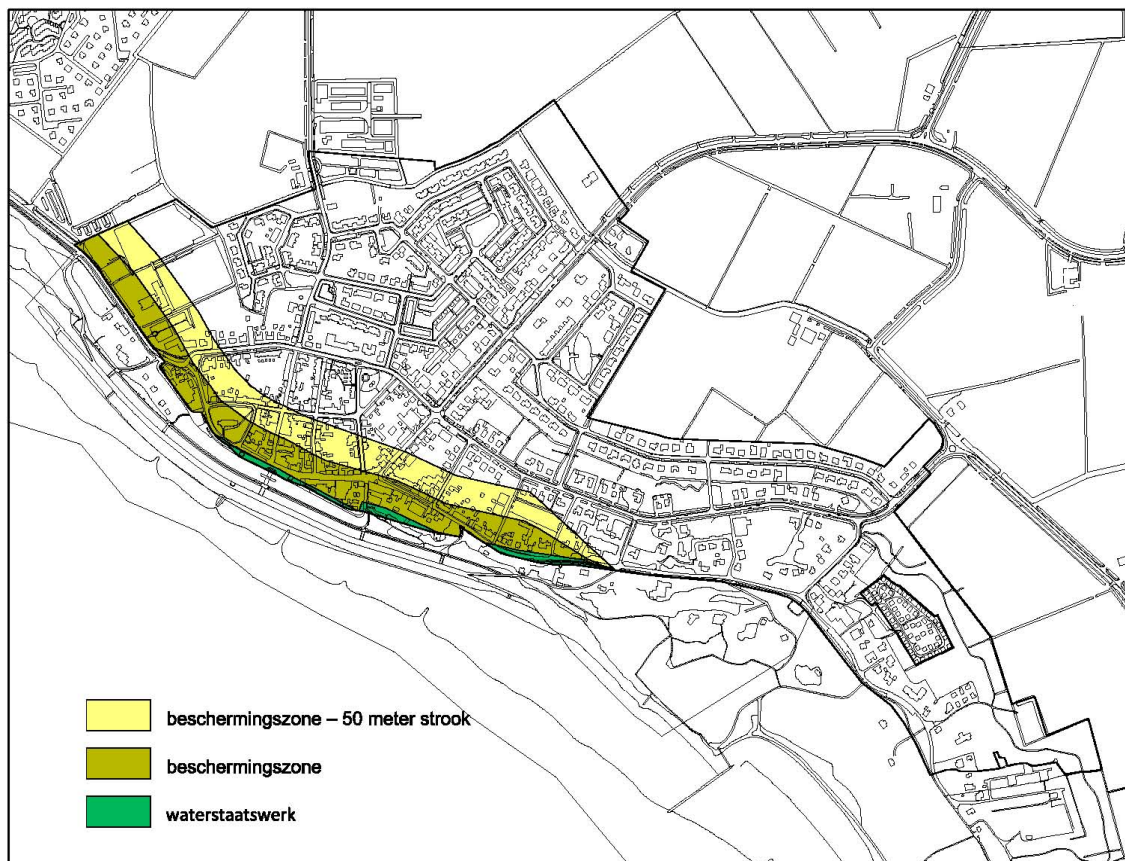
- De ondergrond van Zoutelande bestaat uit zandgronden (het duingebied) en veengronden.
- Het grondgebied van Zoutelande is sterk zettingsgevoelig.
- In Zoutelande zijn geen mogelijkheden tot infiltratie.
- Het gebied zelf staat niet onder invloed van zoute kwel. Aan de randen van het gebied komt wel zoute kwel voor.
- In het gebied komt op sommige plaatsen geringe zoetwaterbelvorming voor.
- Het gebied is minder geschikt voor uitbreiding van de bebouwing.
- Zoutelande ligt in een gebied dat vanuit het oogpunt van water veel aandacht vraagt.

#### **Indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria**

##### *Veiligheid*

De kern Zoutelande ligt langs de primaire waterkering langs de Westerschelde. De invloedssfeer van deze waterkering strekt zich voor een deel uit tot in het plangebied. Binnen deze invloedssfeer worden van overheidswege duidelijke grenzen gesteld aan de bebouwingmogelijkheden.

De Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2009 verbiedt het zonder vergunning of ontheffing gebruik te maken van een waterkering door in strijd met zijn functie diverse handelingen te verrichten in de diverse zones van de waterkering. Het onderscheid in kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone, zoals deze tot en met 2009 gold, is in de Waterwet losgelaten en vervangen door waterstaatswerk en beschermingszone. Het begrip buitenbeschermingszone wordt niet meer gebruikt, maar is opgenomen in het begrip beschermingszone. In dat deel is echter wel een minder streng beleid mogelijk. In de keur zijn daarom voor een deel van de beschermingszone bepaald dat een aantal verboden in dat deel niet van toepassing zijn.



Figuur 3.3. Ligging keurzones waterkering

Onder waterstaatswerk wordt dan verstaan dat deel van de waterkering dat feitelijk voor de huidige veiligheid zorgt. Bij een dijk is dat derhalve het dijklichaam (de kunstmatige verhoging boven het maaiveld) inclusief de bermen. De beschermingszone omvat in ieder geval die gronden die technisch/fysisch (mede) een bijdrage leveren aan de stabiliteit van de waterkering. Daarbij geldt echter aan de landwaartse zijde als minimum dat gronden die voor toekomstige dijkverzwaring nodig zijn (profiel van vrije ruimte of reserveringsstroken) in ieder geval binnen de beschermingszone vallen. Daarnaast is in de beschermingszone een deel aangewezen om bepaalde activiteiten, die potentieel grote gevaren voor de waterkering in zich bergen (bijvoorbeeld de aanleg van hogedrukleidingen, of de opslag van vuurwerk) ook op grotere afstand van de waterkering te kunnen reguleren.

Het plangebied ligt voor een deel binnen de keurzones, waarvan een klein deel binnen de zone waterstaatswerk, van de primaire waterkering langs de Noordzee. Wanneer er gebouwd wordt binnen de Keurzones van deze waterkering dient er ontheffing bij het waterschap te worden aangevraagd.

Voor kernen zoals Zoutelande, gelegen langs de Noordzee, de Ooster- en Westerschelde zijn bebouwingscontouren aangegeven. Deze bebouwingscontouren zijn vastgelegd in de keuren van het waterschap. Binnen de bebouwingscontour is een kwalitatieve impuls via inbreiding, transformatie of meervoudig ruimtegebruik van de ruimte onder voorwaarden mogelijk. Hier geldt een "ja, mits" benadering. Wanneer er gebouwd wordt binnen de bebouwingscontour dient er ontheffing bij het waterschap te worden aangevraagd.

#### *Wateroverlast*

In de kern van Zoutelande is op een aantal plaatsen, tijdens zware regenbuien, sprake van wateroverlast. Zo zijn er de afgelopen tijd diverse maatregelen getroffen rondom het

Oranjeplein. Dit gebied ligt erg laag ten opzichte van aangrenzende wegverhardingen, zodat vooral in de zomerperiode regelmatig sprake was van wateroverlast. Er is ter plaatse verharding afgekoppeld van de riolering, er zijn door het plaatsen van extra kolken meer opvangmogelijkheden gerealiseerd en er is voor extra waterberging een bufferput geplaatst. De overlast is vooralsnog afgenomen, maar nog niet zeker is of het probleem definitief is opgelost.

Langs de Bosweg is, gelijktijdig met de herinrichting van de straat, de afvoer van de wegsloten verbeterd. Een aantal duikers zijn vergroot en ook de hoogteligging is aangepast. Er is nu een betere afvoer van het oppervlaktewater mogelijk. De afvoer van de sloot tussen de Bosweg en de David Koddelaan is echter nog niet goed. Hierdoor is er een hoge waterstand aanwezig. De gemeente zal dit in het kader van achterstallig onderhoud proberen te verbeteren middels baggeren. Probleem hierbij is dat de sloot slecht te bereiken is, vanwege particuliere eigendommen.

De waterafvoer aan de achterzijde van de woningen aan de David Koddelaan is evenmin goed. De tuinen grenzen aan landbouwgrond en de sloten liggen verder weg. De beoogde ontwikkeling van het nieuwe woongebied De Tienden II biedt mogelijkheden om deze problematiek aan te pakken.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of bij een uitbreiding van de hoeveelheid verharding dient aandacht te worden besteed aan de capaciteit van het watersysteem ter plaatse. Daarbij wordt rekening gehouden met de maximaal toegestane peilstijging. In geval van demping van oppervlaktewater moet volledige compensatie plaatsvinden van de bergingscapaciteit.

#### *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 mogelijk. Met technische maatregelen, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een Infiltratie- en Transportriolering in combinatie met een grindkoffer, is infiltratie van hemelwater wel mogelijk. Bij nieuwe ontwikkelingen zullen dergelijke maatregelen worden meegenomen.

#### *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 4 overstorten in het plangebied aanwezig (Swaalingestraat (ter hoogte van nummer 48), Sloestraat (terrein voormalige gemeenteloods), Noordendolfer (in weiland circa 150 vanaf kruising David Koddelaan / Noordendolfer) en De Sprink (ter hoogte van nummer 5)).

#### *Bodemdaling*

Het gebied bestaat uit een sterk zettingsgevoelige ondergrond. Risico's ten aanzien van bodemdaling zullen daarom bij ontwikkelingen telkens beoordeeld moeten worden.

#### *Grondwateroverlast*

In het gebied Sloestraat / Swaalingestraat komen vrij hoge grondwaterstanden voor. In combinatie met het lage maaiveld ter plaatse (circa - 0,40 m tot -0,50 m NAP) leidt dit af en toe tot klachten. Bij een toekomstige herbestrating van de weg vormt dit een aandachtspunt.

Oplossing is dan bijvoorbeeld een gescheiden riolering in combinatie met drainage.

#### *Oppervlaktewater*

In het gebied is nauwelijks 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 behoudens voor de waterkeringen 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 en 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.



## Hoofdstuk 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](http://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

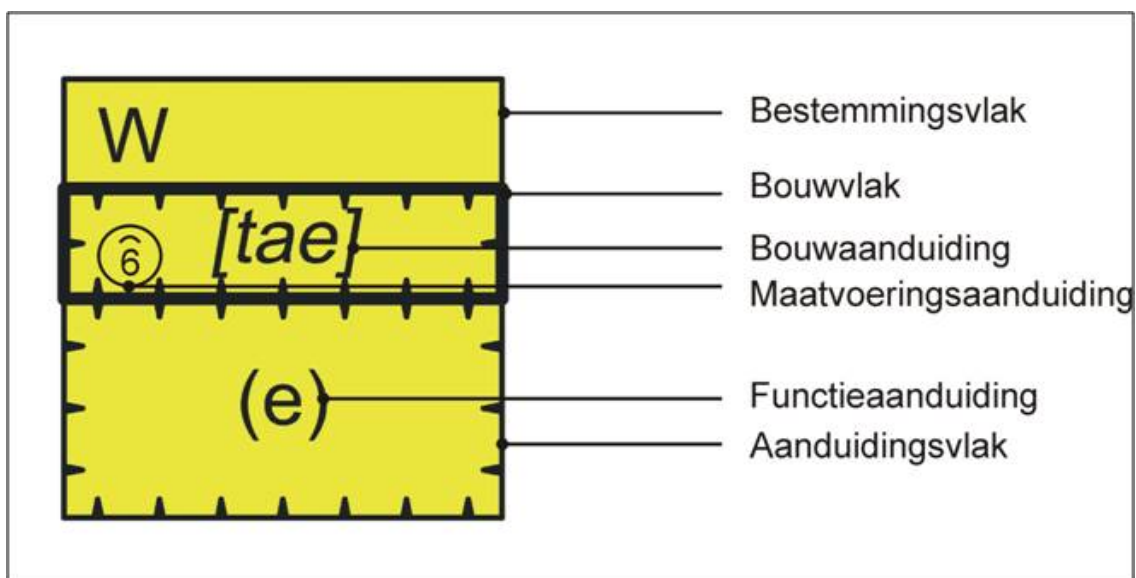
Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling (planvorm, plankaart en regels) is het volgende van belang.

### 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 plankaart zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- de ondergrond waarop de bestemmingsplankaart is gebaseerd, geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- op de plankaart 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:

- (hoofd)gebouwen mogen (uitsluitend) binnen het op de plankaart 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;



- ten slotte kunnen er op de plankaart 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, 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 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

### Bedrijf (B) (artikel 3)

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 categorie A en B1 rechtstreeks toelaatbaar (Zie ook paragraaf 3.1 en bijlage 4). Het is toegestaan dat de gevestigde bedrijven worden vervangen door andere bedrijven uit categorie A en B1.

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.

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. Evenmin is de (ondergeschikte) verkoop van consumentenvuurwerk en de opslag daarvan toegestaan.

Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een bedrijfswoning 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 (DH) (artikel 4)**

De gronden met de bestemming Detailhandel mogen worden gebruikt voor detailhandel. Per bedrijf 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. Hiervan is een binnenplanse afwijking mogelijk.

#### **Gemengd (GD) (artikel 5)**

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

Om eventuele hinder van horecabedrijven zo veel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid van dergelijke bedrijven in de regels gekoppeld aan een Staat van Horeca-activiteiten. De Staat maakt deel uit van de regels.

Lichte vormen van horeca zijn rechtstreeks toegestaan (categorie 1a en 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten). Ter plaatse van het hotel-restaurant aan Langstraat 1-3, het café-cafetaria aan de Langstraat 15-17, de cafetaria-snackbar aan de Langstraat 21, het café aan de Timmermanstraat 11 en het hotel-café-restaurant aan het Willibrordusplein 18 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 11 (het huidige aantal 7 + 4) horecabedrijven in het centrumgebied toegestaan.

De bouwmogelijkheden ter plaatse van de functieaanduiding aanduiding erf (e) zijn beperkt tot ten hoogste 50% met een maximum van 60 m<sup>2</sup>. Afwijken hiervan is onder voorwaarden mogelijk.

Per bedrijf 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 (G) (artikel 6)**

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 jeugdontmoetingsplaats. De afmetingen van een gebouw moeten beperkt blijven (maximaal 15 m<sup>2</sup> en ten hoogste 3,5 meter hoog.)

### **Horeca (H) (artikel 7)**

Evenals bij de bestemming Gemengd is de toelaatbaarheid van horecabedrijven in de regels voor Horeca gekoppeld aan een Staat van Horeca-activiteiten. Lichte vormen van horeca zijn rechtstreeks toegestaan (categorie 1a en 1b). Uit milieuhygiënisch oogpunt is in principe categorie 1b maximaal toelaatbaar. Gelet op de recreatieve/toeristische functie van de kustplaats Zoutelande en het feit dat de bewoners in Zoutelande reeds lange tijd gewend zijn aan de horecabedrijven in hun omgeving, wordt categorie 1c eveneens toelaatbaar geacht. Binnen deze categorisering zijn de zogenaamde "zware" vormen van horeca, zoals discotheken, niet toegestaan.

Ook binnen de bestemming Horeca 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.

Het realiseren van een terras of speeltuin op het achtererf is alleen mogelijk met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid.

Bij een omgevingsvergunning afwijken is mogelijk voor horecabedrijven die één categorie hoger voorkomen dan toelaatbaar of voor horecabedrijven die niet in de Staat van Horeca-activiteiten voorkomen. Hiervoor dient echter advies ingewonnen te worden bij een milieudeskundige.

Per bedrijf 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.

### **Kantoor (K) (artikel 8)**

Per kantoor 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.

Binnen de bestemming Kantoor 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. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kunnen de bebouwingsmogelijkheden van de gronden met de functieaanduiding (e) worden verruimd.

### **Maatschappelijk (M) (artikel 9)**

Deze bestemming is opgenomen voor verschillende maatschappelijke functies buiten het gemengde gebied. De gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor de meest gangbare maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kerken, molens en een brandweerkazerne. 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 en het woonzorgcomplex aan de Borné zijn hiervoor aparte aanduidingen opgenomen. Voor de Boshut is een aparte aanduiding 'verenigingsleven' opgenomen en is nachtrecreatief verblijf toegestaan.

De bescherming van de molen als bouwwerk vindt plaats via het monumentenbeleid. De bescherming van het molenbiotoop is geregeld met een gebiedsaanduiding.

Per 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.

### **Natuur (N) (artikel 10)**

De gronden met de bestemming Natuur zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden. De bospercelen, onderdeel van de ecologische hoofdstructuur zijn bestemd voor Natuur met de aanduiding 'bos'.

### **Recreatie – Verblijfsrecreatie -1 (R-VR-1) (artikel 11)**

Voor twee recreatiecomplexen is de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie - 1 opgenomen. Het betreft het appartementengebouw (in twee bouwlagen) op de hoek van de Westkapelseweg en de Nieuwstraat en het recreatiewoningengebied dat wordt ontsloten vanaf de Noordendolfer. Centrale voorzieningen zijn toegestaan. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bouwaanduiding-1' bedraagt de oppervlakte van de woningen (gebouwen en overkappingen) ten hoogste 42 m<sup>2</sup>.

### **Recreatie – Verblijfsrecreatie -2 (R-VR-2) (artikel 12)**

Voor de individuele recreatiewoningen (in een complex of zelfstandig) is de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie opgenomen. Dit zijn veelal woningen die oorspronkelijk als woning voor permanente bewoning zijn gebouwd, maar kunnen ook voorkomen in een complex.

Binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie - 2 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. Waar het gaat om situaties betreft van gestapelde recreatieappartementen, is dit met behulp van de bouwaanduiding gestapeld (gs) op de plankaart tot uitdrukking gebracht. Het is onder voorwaarden mogelijk de bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

### **Verkeer (V) (artikel 13)**

De bestemming Verkeer heeft betrekking op wegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, sloten en watergangen, maar maakt ook pleinen, terrassen, jongerenontmoetingsplekken 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 m<sup>2</sup> bedragen en de hoogte 3,5 meter. Daarnaast zijn op gronden met de bestemming Verkeer terrasoverkappingen toegestaan.

### **Water (WA)(artikel 14)**

Al de bestaande waterpartijen en (primaire) waterlopen zoals sloten, watergangen en singels, wateraanvoer en -afvoer, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn bestemd tot Water.

## **Wonen (W) (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 m<sup>2</sup> 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 voorgevellijn – 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 m<sup>2</sup> worden bebouwd met aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte minder bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 75% toegestaan tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>.

### *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 bebouwingwand.

[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 (WR-A-1) (artikel 16)**

**Waarde-Archeologie -2 (WR-A-2) (artikel 17)**

**Waarde-Archeologie -3 (WR-A-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.

**Waterstaat - Waterkering (WS-WK) (artikel 19)**

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering is opgenomen voor die gronden waar thans ook andere bouwbestemmingen aanwezig zijn of andere functies van belang zijn.

De bescherming van de waterkering is afgestemd op de kernzone van de keur waterkeringszorg van het waterschap. Omdat deze keur voldoende waarborgen biedt voor de bescherming van de waterkering wordt het opnemen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden voor het regelen van werken en werkzaamheden (geen bouwen) niet noodzakelijk geacht. Dubbele regelgeving wordt hiermee voorkomen.

## **4.4 Toelichting op de algemene regels**

**Anti-dubbeltelbepaling (artikel 20)**

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 opengeblijven 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 m<sup>2</sup>) 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 21)***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 bouwbeplanning en geen gebruiksbeplanning. 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 de 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 bouwaanvragen 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 bouwbeplanningen 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 22)**

Dit is 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 23)**

In dit artikel is één gebiedsaanduiding opgenomen voor de molenbiotoop. Voor het 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 Zoutelandse molen als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element.

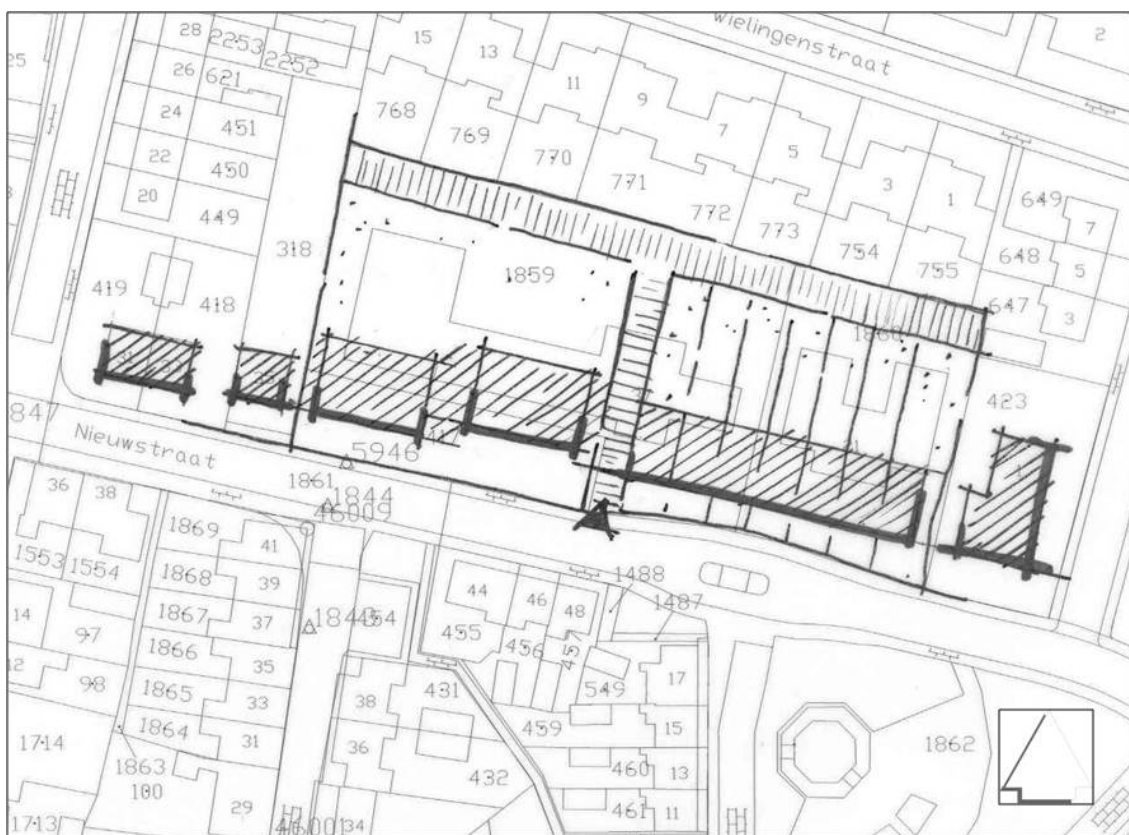
**Algemene afwijkingsregels (artikel 24)**

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

### Algemene wijzigingsregels (artikel 25)

Voor de locatie van de Willibrordusschool is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6. van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) opgenomen (aanduiding: 'wro-zone - wijzigingsgebied') waarmee herontwikkeling met woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Op de locatie kunnen maximaal 14 grondgebonden woningen worden gesitueerd, georiënteerd op de Nieuwstraat en opgebouwd uit 2 bouwlagen en een kap. Aan het Oranjeplein is een gesloten bebouwingswand gewenst in de verlengde rooilijn van het gebouw Deurlostraat 1 voor afronding van het plein. In het westelijke deel van de locatie zijn zowel geschakelde als twee aaneen gebouwde woningen mogelijk, gepositioneerd in een rooilijn 4 tot 8 meter uit de perceelsgrens. Door de diepte van de locatie bestaat de mogelijkheid om percelen aan de achterzijde te ontsluiten voor autoverkeer. Hierdoor kan een aanzienlijk deel van de parkeerbehoefte op eigen terrein worden opgevangen. Vanwege de centrale ligging in het hart van Zoutelande is extra aandacht gewenst ten aanzien van architectuur en vormgeving van de woningen.

In figuur 4.2 is een impressie weergegeven van een mogelijke inrichting voor de locatie.



Figuur 4.2. Impressie mogelijke herinrichting locatie Willibrordusschool



**Overige regels (artikel 26)**

Dit artikel bevat één bepaling, namelijk "Werking wettelijke regeling (artikel 26.1)" 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<sup>5</sup>. 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 hoeft niet meer telkens te worden verwezen naar publicaties in het staatsblad.

**4.5 Toelichting op de 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.



## Hoofdstuk 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 afwijkingsmogelijkheid, 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 belangrijker 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 omgevingsvergunningen 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 overtreders, 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.

### **Ontwikkeling gestructureerd toezicht**

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 2e woningen 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.



## Hoofdstuk 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 Zoutelande" 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 kan er worden afgezien van een exploitatieplan.

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het gebied Willibrordusschool zal een overeenkomst 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.





## Hoofdstuk 7      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Overleg

In het kader van ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties en organisaties.

Overeenkomstig het bepaalde in de Gemeentelijke Inspraakverordening zijn de bevolking en in de gemeente belanghebbenden natuurlijke en rechtspersonen betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daarom van 21 mei tot en met 1 juli 2009 ter inzage gelegen.

Het voorontwerpbestemmingsplan Kom Zoutelande is op 29 mei 2009 in vooroverleg gezonden naar:

1. de Provincie Zeeland;
2. de dorpsraad Zoutelande;
3. het waterschap Zeeuwse Eilanden (inmiddels Waterschap Scheldestromen);
4. de VROM-Inspectie;
5. De Zeeuwse Molen.

De VROM-Inspectie heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Van de dorpsraad en De Zeeuwse Molen is geen reactie ontvangen.

#### 1. Provincie Zeeland

##### *Samenvatting*

1. Het plan biedt de mogelijkheid om maximaal 25 woningen te realiseren. Deze capaciteit dient gezien te worden in samenhang met het plan De Tienden II.
2. In de vergunningplichtige werkzaamheden bij artikel 18.4.1. ontbreekt het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
3. De regeling voor consumentenvuurwerk wijkt af van de parapluherziening consumentenvuurwerk.
4. In de toelichting ontbreekt een beschrijving van de cultuurhistorische waarde van de molen. De regeling voor de molenbiotoop is niet in overeenstemming met de "Handleiding Molenbiotoop". In artikel 22.1 (thans artikel 23.1, red.) zijn alleen regels opgenomen voor beplanting en niet voor bebouwing. De vrijwaringszone voor de molenbiotoop beslaat slechts 100 m, terwijl een zekere beschermingszone van 400 m nodig is.
5. Het plan biedt de mogelijkheid voor het bouwen van 2 woningen aan de Molenweg. Dit is echter niet mogelijk vanwege het tegenover de locatie gelegen agrarisch bedrijf en de beperkte afstand tot het bedrijventerrein Molenweg.
6. De gebieden met de bestemming Natuur maken tevens onderdeel uit van de EHS. Artikel 11 (Natuur) dient daarom aangevuld te worden met de voorgestelde bepaling, die artikel 11.3.3.a zou kunnen vervangen.

7. Een significante aantasting van de EHS is slechts toelaatbaar met ontheffing van Gedeputeerde Staten.
8. Artikel 11.3.3.b dient aangepast te worden omdat thans het Natuurgebiedsplan Zeeland aan de basis van planvorming voor natuurgebieden ligt.
9. Artikel 24.1 dient aangevuld te worden met een bepaling dat de hierin opgenomen wijzigingsbevoegdheid pas gebruikt mag worden als gebleken is dat geen onevenredige hinder mag optreden ten gevolg van de sportvelden.
10. De "wro-zone-wijzigingsgebied 2" ligt gedeeltelijk in de molenbiotoop. Artikel 24.1.b. dient dan ook aangevuld te worden met een bepaling waarin is aangegeven dat de regels t.a.v. de bestemming molenbiotoop van overeenkomstige toepassing worden verklaard.
11. Voor de 3 wijzigingsbevoegdheden geldt dat een eventuele vaststelling hogere grenswaarde tegelijk ter visie moet worden gelegd met de publicatie van het bestemmingsplan.

### *Beantwoording*

1. Het concept-voorontwerp voor de Tienden II is medio 2008 ambtelijk aan de provincie voorgelegd. In een aan de gemeente toegezonden mail van 10 juli 2008 werd de suggestie gedaan om, vanwege de geconstateerde discrepantie tussen planningslijst en de plancapaciteit, de woningbouwplanning en de capaciteit beter op elkaar af te stemmen. Omdat de planningslijst 2008-2017 toen al aan de provincie hadden toegezonden kon die correctie in 2008 niet meer plaatsvinden. Het was dan ook de bedoeling om dit te doen bij het opstellen van de planningslijst 2009-2019. Echter, de provincie heeft laten weten dat er in 2009 geen planningslijst hoeft te worden toegestuurd. Daarmee wordt ons wel de mogelijkheid ontnomen om deze correctie uit te voeren. Wij vinden het gebruik van dit argument dan ook niet terecht. Voor het overige komen wij daar op terug bij de beantwoording van het vooroverleg van het voor-ontwerpbestemmingsplan De Tienden II. Over de genoemde capaciteit van het voorontwerpbestemmingsplan Kom Zoutelande merken wij het volgende op. Ten eerste is de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie van disco Jojo, vanwege de door de eigenaar ingediende inspraakreactie, uit het plan gehaald. Ten tweede is de bouwlocatie aan de Duinweg 9-11 uit het plan gehaald omdat er geen overeenstemming is met de initiatiefnemer over de definitieve invulling. Het totaal aantal woningen dat op grond van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd kan worden (inclusief wijzigingsbevoegdheden) is 23. Daarnaast zijn er enkele percelen die al o.g.v. het nu nog vigerende bestemmingsplan Bebouwde Kom Zoutelande kunnen worden bebouwd. Gezien de ligging en de omvang van deze percelen vinden wij het uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar dat deze mogelijkheden gehandhaafd blijven. Nog afgezien van het feit dat het laten ver-vallen van deze mogelijkheden forse planschadeclaims tot gevolg zou kunnen hebben. Deze percelen zijn tevens in particulier bezit, hier kan dan ook geen bijdrage van verwacht worden op het gebied van de volkshuisvesting en/of sociale woningbouw. Voor de locatie van de Willibrordusschool is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen met een capaciteit van maximaal 14 woningen voor het geval dat er starterswoningen gebouwd zouden gaan worden. Dat is echter nog niet zeker, het kan ook zo zijn dat er in de Tienden II sociale woningbouw plaats zal vinden waardoor ter plaatse geen starterswoningen meer zullen komen. Bovendien kan het nog jaren duren voordat de school wordt verplaatst. De locatie Majoorwerf (het resterende gedeelte dan) kan, vanwege de aangrenzende sportvelden, pas bebouwd worden als de sportvelden verplaatst worden. Deze locatie is uit het ontwerpbestemmingsplan gehaald en maakt onderdeel uit van de totale planvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de voetbalvelden. De capaciteit van Kom Zoutelande is op dit moment dan ook zeker nog aan discussie onderhevig, wij achten het dan ook niet terecht dat die capaciteit bij De Tienden II wordt betrokken;
2. Deze opmerking heeft betrekking op het aanlegvergunningstelsel op grond van de

bestemming 'Waarde-Archeologie'. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm was daarin alleen toegestaan met een aanlegvergunning. De gevraagde aanvulling van werkzaamheden is naar het oordeel van de gemeente niet echt nodig omdat deze onder het uitvoeren van grondbewerkingen valt. Voor de duidelijkheid is evenwel besloten deze toch expliciet te vermelden.

In het ontwerpbestemmingsplan is de regeling met betrekking tot de bescherming van het archeologisch erfgoed aangepast. Op grond van het actuele gemeentelijk archeologisch beleid zijn er thans onderscheid 3 archeologische bestemmingen opgenomen: 'Waarde - Archeologie-1' (artikel 17), 'Waarde - Archeologie-2' (artikel 18) en 'Waarde - Archeologie-3' (artikel 19). De term 'aanlegvergunning' is vanwege de Wabo gewijzigd in 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. In de leden 16.3, 17.3 en 18.3 is aangegeven welke werkzaamheden verboden zijn zonder een dergelijke omgevingsvergunning. In betreffende bepalingen zijn de gevraagde werkzaamheden opgenomen.

3. De regels worden hierop aangepast.
4. In paragraaf 2.1. van de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de molen van Zoutelande cultuurhistorisch waardevol is. Het bouwwerk is daarom aangewezen als rijksmonument. Bescherming van deze bouwwerken vindt plaats via het monumentenbeleid en de Monumentenwet 1988. In de voorliggende toelichting behoeft dan ook geen uitgebreide beschrijving van de cultuurhistorische waarde van de molen te worden opgenomen.

Ten aanzien van de handleiding molenbiotoop wordt opgemerkt dat de genoemde handleiding richthoogten en richtafstanden geeft voor (nieuwe) bebouwing. Het belang dient te worden afgewogen tegen de andere belangen in de directe omgeving van de molen. In de concept-verordening is aangegeven dat tot 400 meter vanuit het middelpunt van de molen regels kunnen worden gesteld om een zekere mate van vrije windvang te waarborgen. Binnen een afstand van 100 meter van de molen mag geen nieuwe bebouwing en beplanting worden opgericht die hoger is dan het laagste punt van de verticaal staande wieden.

Onder andere naar aanleiding van deze overlegreactie is de plantoelichting aangepast en aangevuld. Paragraaf 3.3 (Archeologie) is aangevuld met het aspect "cultuurhistorie". Daarin is extra aandacht besteed aan het functioneren van de molen in de kern en het daarbij behorende molenbiotoop. Een uitgebreide belangenafweging is opgenomen in een nieuwe bijlage 8. Op grond van deze belangenafweging is er voor gekozen de richthoogten van bebouwing niet één op één in het bestemmingsplan te verwerken, maar in deze afweging ook de huidige planologische rechten te betrekken.

Ingevolge de bestemmingsplannen "Bebouwde kom Zoutelande" (1971), "Zoutelande Noord 1H" (1984) en "Majoorwerf" (1994) is in de ruime omgeving van de molen bebouwing toegestaan met dakvoethoogten (goothoogten) van 3,5 tot 6 meter voor woningen en 7 meter voor bedrijven. Voor bijzondere (=maatschappelijke) doeleinden bedraagt de maximum bouwhoogte 15 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan Kom Zoutelande wordt voor alle bestaande functies uitgegaan van maximum goothoogten van 4 tot 6 meter. De maximum bouwhoogte mag daar 5 meter van afwijken. Deze regeling respecteert de huidige planologische rechten.

In dit kader is ook van belang dat het nieuwe bestemmingsplan vooral een consoliderend karakter heeft. In de omgeving van de molen zijn slechts twee nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien (herontwikkeling van de voetbalvelden en locatie Willibrordusschool. De voetbalvelden zijn buiten het plangebied gelaten en voor de locatie van de school is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen). De bouwvlakken uit de oude bestemmingsplannen zijn grotendeels overgenomen in het nieuwe plan. Vervangende nieuwbouw (binnen hetzelfde bouwvlak) moet mogelijk zijn. Indien dat niet het geval zou zijn, bestaat het risico van planschade. Het gemeentebestuur acht dat niet gewenst.

Overigens blijkt uit toetsing van de bestaande bebouwing aan de voor deze molen van belang zijnde richthoogten en -afstanden voor obstakels dat veel van de bestaande bebouwing hoger is dan voor een optimaal molenbiotoop wenselijk. Bovendien is binnen het invloedsgebied van de molen al een groot aantal woningen gebouwd, ook binnen de hiervoor genoemde afstand van 100 meter. De molen-omgeving wordt o.g.v. biotooptechnische criteria dan ook geclassificeerd als "slecht". Voor een goed functioneren van de molen zal de bestaande bebouwing moeten worden gesloopt of de molen wordt verplaatst. Beide ontwikkelingen zijn niet aan de orde.

Gelet op de hiervoor vermelde classificatie van het molenbiotoop, doen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen geen (onevenredige) afbreuk aan het molenbiotoop en daarmee het functioneren van de molen.

Ten aanzien van de voorgenomen woonbebouwing op de herstructureringslocatie Willibrordusschool aan de Nieuwstraat wordt opgemerkt dat deze veel lager zal zijn dan op grond van het "Bebouwde kom Zoutelande" mogelijk was (maximum bouwhoogte 15 meter).

5. De situatie aan de Molenweg is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. De bouwmogelijkheid voor de woning die het dichtst was gelegen bij het agrarisch bedrijf is komen te vervallen. In de beantwoording gaan we dan ook verder uit van de nieuw ontstane situatie. Bij het bestemmen van nieuwe hindergevoelige functies (zoals woningen) moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt is dat ter plaatse van de woningen sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij bestaande bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering mogen worden beperkt.

#### Bedrijven en milieuzonering

Bij het opstellen van een bestemmingsplan vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats aan de hand van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (herziene versie, 2009). De richtafstanden uit deze publicatie zijn gebaseerd op de meest maatgevende milieuaspecten, zoals geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een "gemengd gebied" verkleinde richt-afstanden gehanteerd mogen worden. Benadrukt wordt dat de afstanden uit de VNG-publicatie richtafstanden zijn. Een kleinere aan te houden afstand is mogelijk indien de concrete milieusituatie daar-toe ruimte biedt.

#### Omgevingstype

Uit het voorgaande blijkt dat voor de beoordeling van woningbouw in de omgeving van bedrijven (en omgekeerd) het omgevingstype van belang is. Gelet op de ruimtelijke en functionele situatie kan de omgeving niet worden aangemerkt als een "rustige woonwijk", maar juist vanwege het agrarisch bedrijf Molenweg 45 en het bedrijventerrein Molenweg als een gebied met gemengde functies (hierna: "gemengd gebied").

#### Agrarisch bedrijf Molenweg 45

Rekening houdend met een omgevingstype "gemengd gebied" bedraagt de richtafstand 30 m. De dichtstbijzijnde woning is geprojecteerd op een afstand van circa 75 m. Dat betekent dat aan de richtafstand wordt voldaan. De voorgenomen woningbouw vormt daarmee geen belemmering voor bedrijfsactiviteiten c.q. de milieurechten van het bedrijf.

#### Bedrijventerrein Molenweg

Voor het bedrijventerrein geldt het bestemmingsplan Bedrijventerrein Molenweg (vastgesteld 1984). Op dit bedrijventerrein zijn bouwbedrijven, metaalverwerkende bedrijven en overige bedrijven toegestaan, overeenkomstig de bij het bestemmingsplan opgenomen lijst van bedrijven. Er is sprake van een verouderd bestemmingsplan. Er wordt niet gewerkt met een moderne Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB), die is gebaseerd op de hiervoor genoemde VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. De in het bestemmingsplan opgenomen lijst van bedrijven omvat slechts een beperkt aantal

bedrijven. De lijst is niet gekoppeld aan richtafstanden ten opzichte van (nieuwe) woningbouw. Indien de vestigings-mogelijkheden worden vergeleken met de SvB "functiemenging" die het voorontwerp-bestemmings-plan Kom Zoutelande is opgenomen, dan kan het grootste deel daarvan worden aangemerkt als bedrijven uit categorie B2, bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. Indien wordt uitgegaan van de SvB die voor bedrijventerreinen zijn bedoeld, dan zijn dit bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3.2, bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woon-wijken en dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met de hoofd- en / of verzamelwegen (afstandsindicatie 50m voor categorie 3.1. bedrijven tot 100m voor categorie 3.2. bedrijven). Dit past ook in het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid voor een dergelijk kleinschalig bedrijven-terrein bij Zoutelande (ten hoogste milieuhindercategorie 3).

Rekening houdend met een omgevingstype "gemengd gebied" bedraagt de richtafstand tussen het bedrijventerrein en nieuwe woningbouw 50 m, hier wordt aan voldaan. In een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein zal de toelaatbaarheid van bedrijven worden beperkt tot milieucategorie 3.2. Zoals ook al in de toelichting van het bestemmingsplan Kom Zoutelande is aangegeven, behoeft dit niet te betekenen dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaan-vaardbaar is. 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 planologisch worden geregeld (met een aanduiding of met een specifieke ontheffing);

6. Aan artikel 10 lid 10.3.3 is de bepaling op genomen (nieuw lid a) dat een significante aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur slechts toelaatbaar indien Gedeputeerde Staten daarvoor een ontheffing op grond van artikel 2.9 lid 6 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland hebben verleend. Lid b behoeft niet te worden aangepast omdat aanpassing van het Natuurgebiedsplan Zeeland (verkleining van het beschermde gebied) niet ook nog eens een planologische regeling behoeft.
7. De regels worden hierop aangepast.
8. De regels worden hierop aangepast.
9. De situatie locatie Majoorwerf is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. Deze locatie wordt betrokken bij de planvorming voor de (her)ontwikkeling van de sportvelden en is daarom buiten het ontwerpbestemmingsplan gelaten.
10. In het voorgaande (onder 4) is aangegeven hoe de gemeente met het belang van de molen omgaat. Na toepassing van de in het voorliggende bestemmingsplan Kom Zoutelande opgenomen wijzigingsbevoegdheid bedraagt de maximum bouwhoogte ter plaatse ten hoogste 11 meter. Deze hoogte is aanzienlijk lager dan de maximum bouwhoogte van 15 meter op grond van het voorheen vigerende bestemmingsplan. Het wijzigingsgebied wordt daarom uitgezonderd van de rekenregel met betrekking tot richthoogten en richtafstanden voor (nieuwe) bebouwing binnen de molenbiotoop (zie artikel 23.1.1 onder c). De afweging is namelijk gemaakt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan en hoeft niet ook nog eens plaats te vinden in het kader van de toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid (artikel 24.1.b in het voorontwerpbestemmingsplan, thans artikel 24).
11. Deze wettelijke bepaling (hogere waarde) is bekend. De wijzigingsbevoegdheden onder 24.1.a en 24.1.c. zullen overigens worden geschrapt. Het perceel van de Willibrordusschool bevindt zich in een gebied waar de maximum snelheid 30 km/u is. Een 30 km/uur weg is niet gezoneerd op basis van de Wet geluidhinder. Een hogere grenswaarde is dan ook niet

van toepassing. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening zal voor deze (overgebleven) locatie het wegverkeerslawaaï op de gevels worden berekend.

*Conclusie:*

- In de leden 16.3, 17.3 en 18.3 van de regels is opgenomen dat het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren niet zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden uitgevoerd.
- De regeling voor consumentenvuurwerk zal worden aangepast.
- Er zal een uitgebreidere afweging worden opgenomen met betrekking tot de molen en de daarbij behorende molenbiotoop.
- Artikel 24.1.b. wordt aangevuld met de bepaling dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid deze is uitgezonderd van de rekenregel met betrekking tot richthoogten en richtafstanden voor (nieuwe) bebouwing binnen de molenbiotoop omdat de nieuwe bouwhoogte aanzienlijk lager wordt dan de huidige toegestane maximum bouwhoogte.
- Voor de wijzigingsbevoegdheden wordt wegverkeerslawaaï op de gevels berekend.

## **2. Waterschap**

*Samenvatting*

1. In de waterparagraaf is aangegeven dat infiltratie niet mogelijk is vanwege de bodemsamenstelling. In de Duinweg is een Infiltratie- en Transportriolering aangelegd in combinatie met een grindkoffer om in dit gebied hemelwater te kunnen infiltreren. De waterparagraaf dient hierop aangepast te worden.
2. In de waterparagraaf is tevens vermeld dat uit nader onderzoek moet blijken of de reeds aanwezige ruimte voor (oppervlaktewater) voldoende is voor de steeds intensievere (regen)buien. Verzocht wordt om het waterschap op de hoogte te stellen van de uitkomst van deze onderzoeken.
3. In artikel 6 (Gemengd) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen t.b.v. detailhandel en opslag van consumentenvuurwerk. De Keur staat dat echter de opslag van consumentenvuurwerk in kernzones en beschermingszones van waterkeringen niet toe.
4. In de wro-zone-wijzigingsgebied 1 wordt de mogelijkheid geboden om het plan te wijzigen t.b.v. de bouw van 6 woningen. Vanuit de Keur moet een onderhoudsstrook van 5m worden aangehouden bij de aanwezige watergang.
5. In de wro-zone-wijzigingsgebied 2 wordt de bouw van maximaal 14 woningen mogelijk gemaakt. Het verhard oppervlak zal dan toenemen. Gezien de gespannen situatie van de afvoercapaciteit in de kern Zoutelande wordt verzocht om een bepaling op te nemen dat het waterschap om advies zal worden gevraagd (ook bij de zone onder punt 4).
6. Voor wro-zone-wijzigingsgebied 3 hoeft t.z.t. geen wateradvies te worden gevraagd.
7. De beschrijving van de juridische regeling komt niet overeen met de regels.
8. Er is geen beschrijving opgenomen van de bestemming Waterstaat-Waterkering.

*Beantwoording*

1. De waterparagraaf zal gewijzigd worden zoals aangegeven.
2. Zodra deze onderzoeken zijn uitgevoerd zal het waterschap daarvan op de hoogte gesteld worden.
3. Deze opmerking is niet meer relevant aangezien de wijzigingsbevoegdheid is geschrapt.
4. De situatie locatie Majoorwerf is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. Deze locatie wordt betrokken bij de planvorming voor de (her)ontwikkeling van de sportvelden en is daarom buiten het ontwerpbestemmingsplan gelaten.
5. Het vragen van advies in het waterschap is al verplicht o.g.v. het Besluit ruimtelijke ordening, dus dat hoeft niet nog eens in het bestemmingsplan te worden opgenomen, net

zoals dat geldt voor bijv. een archeologisch onderzoek, een bodemonderzoek of een flora- en faunatoets;

6. Van deze opmerking wordt kennis genomen. De wijzigingsbevoegdheid onder 24.1.c. wro-zone-wijzigingsgebied 3 is overigens geschrapt.
7. Deze opmerking is correct, de nummering is alsnog op elkaar afgestemd.
8. Van deze bestemming is een beschrijving opgenomen.

#### *Conclusie*

- In de waterparagraaf zal worden opgenomen dat infiltratie mogelijk is.
- Aan de wijzigingsbevoegdheid onder 6.5. zal een bepaling worden toegevoegd dat deze niet kan worden toegepast in kernzones en beschermingszones van waterkeringen.
- De nummering van § 4.3 en de regels is op elkaar afgestemd.
- In § 4.3. is een beschrijving van de bestemming Waterstaat-Waterkering opgenomen.

## **7.2 Inspraakprocedure**

Het voorontwerpbestemmingsplan Kom Zoutelande heeft ingevolge de inspraak verordening van 21 mei tot en met 1 juli 2009 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 25 inspraakreacties ingediend. De reactie onder 25 is weliswaar buiten de termijn ingediend maar gelet op het karakter van de inspraak wordt deze in de beantwoording meegenomen. De reacties zijn afkomstig van:

1. Houmes makelaars, Eva Besnyöstraat 5, 4361 DB te Westkapelle;
2. Zomid, p/a Beukelmanstraat 21, 4356 AS, Meliskerke;
3. A. Francke, Langendam 1, 4374 AA, Zoutelande;
4. Autobedrijf Vos, Langendam 33, 4374 AA, Zoutelande;
5. M.R. Richard, Majoorwerf 46, 4374 CA, Zoutelande;
6. P.C. Leijnse (namens M. Leijnse), Bosweg 44, 4374 EN, Zoutelande;
7. Fam. Philipp, Duinweg 125a, 4374 ED, Zoutelande;
8. P. van Ruiten, Noordeinde 44, 2371 CX, Roelofarendsveen;
9. K. Minderhoud, Nieuwstraat 20, 4374 BD, Zoutelande;
10. J. Melis, Bosweg 53, 4374 EL, Zoutelande;
11. L. den Boer, Langendam 10012, 4374 AC, Zoutelande;
12. J. Melis, Langendam 14, 4374 AC, Zoutelande;
13. Jacobs ladder Beheer B.V., Nieuwstraat 14, 4374 BD, Zoutelande;
14. Mh+o advocaten (namens M. de Witte), Postbus 74, 4330 AB, Middelburg;
15. Hotel- en bungalowverhuur Oase, Noordendolfer 8, 4374 EJ, Zoutelande;
16. Recreatiebedrijf Wim Koppejan B.V., Duinweg 91, 4374 EC, Zoutelande;
17. S. Koppejan, Duinweg 91, 4374 EC, Zoutelande;
18. P.H. Polak Schoute, Duinweg 70, 4374 EG, Zoutelande;
19. Fam. Zander-De Reu, Duinweg 123, 4374 ED, Zoutelande;
20. M. Overhoff-Cohen Tervaert, Delftsekade 12, 2266 AJ, Leidschendam;
21. Mol Makelaars, Gerbrandystraat 41a, 4384 NC, Vlissingen;
22. Wouters & Maat Advocaten (namens M.N.N. Meilof-Planteijdt), Postbus 275, 4330 AG, Middelburg;
23. P. Meilof, Duinweg 125, 4374 ED, Zoutelande;
24. Fam. Los, Badhuisweg 28, 4357 AV, Domburg;
25. D. Matthijsse, Willibrordusplein 22, 4374 AX, Zoutelande.

## 1. Houmes makelaars

### *Samenvatting inspraakreactie*

1. De woning Willibrordusplein 28 is nu bestemd tot Wonen, waardoor de gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Bebouwde Kom Zoutelande verminderd worden.
2. De recreatiewoning achter Willibrordusplein 28 is niet als zodanig bestemd.
3. Verzocht wordt om een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen t.b.v. de geplande uitbreiding van pension "De Schelp" aan de Molenweg.
4. Het bebouwingspercentage van het perceel waarop zaal Middendorp is gelegen is niet correct.

### *Beantwoording*

#### Ad 1.

Het pand Willibrordusplein 28 heeft in het geldende bestemmingsplan Bebouwde Kom Zoutelande de bestemming Gemengde Bebouwing. Op grond van deze bestemming kan in dit pand een woning, winkel, kantoor of maatschappelijke voorziening gevestigd worden. De stelling dat met de geplande bestemming Wonen de geldende gebruiksmogelijkheden beperkt worden is op zich correct, maar blijkbaar is er nooit behoefte geweest aan een andere functie dan wonen want het pand is tot op heden in gebruik geweest als woning.

In de structuurvisie Zoutelande uit 2002 is dit deel van het Willibrordusplein uitgesloten van detailhandel en horeca. In de notitie plannen voor Zoutelande wordt er voor detailhandel weliswaar iets meer ruimte mogelijk geacht, maar wij vragen ons af of er wel zoveel ruimte is voor c.q. behoefte is aan zoveel meer winkels in Zoutelande. De ervaringen in bijvoorbeeld Domburg en Veere laten zien dat er meer behoefte is aan omzetting naar horeca dan naar detailhandel en horeca is aan deze zijde van het Willibrordusplein in ieder geval niet mogelijk. Ook hebben ons voor Zoutelande geen verzoeken bereikt voor nieuwvestiging van detailhandel. Daar komt nog bij dat aan het pand in de gepresenteerde plannen van Houmes makelaars ook een woonfunctie is toebedacht. Gelet op het voorgaande zien wij voorsnog dan ook geen reden om ook de bestemming Detailhandel aan dit pand toe te kennen.

#### Ad 2.

Volgens de regels van het bestemmingsplan zijn recreatiewoningen slechts toelaatbaar bij een hoofdgebouw (woning of bedrijfswoning). De betreffende recreatiewoning behoort niet tot het erf van een hoofdgebouw. Conform de bestemming van enkele andere zelfstandige recreatiewoningen in de kern Zoutelande zal dit perceel dan ook bestemd worden tot Recreatie-Verblijfsrecreatie 2.

#### Ad 3.

De geplande uitbreiding van De Schelp is enkele malen besproken, in samenhang met de plannen voor invulling van de percelen van Hotel Willibrord, zaal Middendorp en Willibrordusplein 24 en 28. Over de vorm van de geplande uitbreiding van De Schelp is uitgebreid gediscussieerd, daar was zeker geen overeenstemming over. Tevens is afgesproken dat alle opmerkingen ten aanzien van het hele plan door aanvrager nog eens bekeken zouden worden om te bezien in hoeverre het plan daarop aangepast kon worden. Het resultaat daarvan is echter nog niet aan ons voorgelegd. Om dan nu al een wijzigingsbevoegdheid voor De Schelp op te nemen vinden wij dan ook veel te voorbarig.

#### Ad 4.

Deze opmerking is correct. Al eerder is toegezegd om het bebouwingspercentage voor dit terrein te verhogen van 70 naar 75%. De plankaart zal hierop aangepast worden.



*Conclusie*

- de zomerwoning achter Willibrordusplein 28 zal bestemd worden als R-VR-2.
- het bebouwingspercentage voor het perceel van zaal Middendorp zal worden verhoogd van 70% naar 75%.

**2. Zomid***Samenvatting overlegreactie*

1. De panden Langstraat 45 en Langendam 1 hebben in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen gekregen. Dit zijn echter winkelpanden.
2. Hetzelfde geldt voor het pand Willibrordusplein 24.
3. Een aantal bedrijven is onjuist of niet vermeld in bijlage 4.
4. In de begripbepaling van evenementen wordt gesproken over "langer dan 10 dagen". Dat lijkt niet correct.

*Beantwoording*

Ad 1.

Deze opmerking is correct, de bestemming van deze panden zal worden gewijzigd in Detailhandel.

Ad 2.

Deze opmerking verbaast ons enigszins omdat het pand Willibrordusplein 24 op de plankaart de bestemming Detailhandel heeft.

Ad 3.

Bijlage 4 zal worden aangepast aan de opmerkingen van de Zomid.

Ad 4.

Deze opmerking is correct, dit moet zijn: "niet langer dan 10 dagen".

*Conclusie*

- de bestemming van de panden Langstraat 45 en Langendam 1 zal worden gewijzigd in Detailhandel.
- bijlage 4 zal worden aangepast.
- begripsbepaling 1.33 (evenementen) zal worden aangepast.

**3. A. Francke***Samenvatting overlegreactie*

De panden Langstraat 45 en Langendam 1 hebben in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen gekregen. Dit zijn echter winkelpanden.

*Beantwoording*

Zie hiervoor bij de beantwoording van de inspraakreactie van de Zomid.

*Conclusie*

De bestemming van de panden Langstraat 45 en Langendam 1 zal worden gewijzigd in Detailhandel.

**4. Autobedrijf Vos***Samenvatting overlegreactie*

De woning Langendam 31 heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen,

maar deze hoort bij het autobedrijf op nummer 33. In het geldende bestemmingsplan valt deze woning ook onder de bestemming bedrijven. Wellicht heeft de kadastrale splitsing voor verwarring gezorgd.

#### *Beantwoording*

Deze opmerking is correct, de woning nummer 31 zal weer van de bestemming Bedrijven worden voorzien.

#### *Conclusie*

De bestemming van Langendam 31 zal worden gewijzigd in Bedrijven.

### **5. M.R. Richard**

#### *Samenvatting overlegreactie*

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het huidige sportveldencomplex als mogelijke locatie wordt gezien voor een discotheek. De vestiging van een discotheek zo dicht bij een woonwijk is niet gewenst en zal leiden tot (geluids)overlast en vandalisme waardoor het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt aangetast.

#### *Beantwoording*

Het bestemmingsplan Kom Zoutelande is in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan waarin vooral de bestaande situatie wordt vastgelegd. In 2006 heeft de gemeenteraad de notitie "Plannen voor Zoutelande" vastgesteld, waaruit een aantal ontwikkelingen voor Zoutelande kunnen voortvloeien. Deze ontwikkelingen dienen nog plaats te vinden. Om te voorkomen dat de inwoners van Zoutelande bij de procedure van dit consoliderende bestemmingsplan er (onterecht) van uit zouden kunnen gaan dat hiermee de situatie voor heel Zoutelande voor de komende 10 jaar wordt vastgelegd is juist in de toelichting melding gemaakt van initiatieven die mogelijk in de ( nabije) toekomst aan de orde kunnen komen.

In dit bestemmingsplan zijn de sportvelden als zodanig bestemd, er is ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de eventuele vestiging van een discotheek mogelijk te maken. Mocht dat aan de orde komen dan zal hiervoor een aparte planologische procedure gevoerd worden. Op dat moment kan de heer Richard reageren. Overigens is besloten om in het ontwerp bestemmingsplan de sportvelden weg te laten, deze zullen in een latere planologische procedure worden meegenomen.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **6. P.C. Leijnse**

#### *Samenvatting overlegreactie*

In ambtelijke contacten was overeenstemming bereikt over een aanpassing van het bestemmingsplan voor het perceel Bosweg 31, teneinde de bouw van een woning mogelijk te maken. In het geldende bestemmingsplan is er weliswaar op dit perceel al een bouwvlak ingetekend, maar door een geprojecteerde langzaamverkeerverbinding (die nooit aangelegd is) kon er feitelijk geen woning gebouwd worden. Toegezegd was om deze verbinding te laten vervallen, waardoor de geplande bouw wel doorgang zou kunnen vinden. Nu blijkt dat het voorontwerp hierin toch niet voorziet.

#### *Beantwoording*

Deze opmerking is correct. In het conceptvoorontwerp was het bouwvlak zodanig aangepast dat op dit perceel nu wel een volwaardige woning kon worden gerealiseerd. Door onbekende oorzaak is dat echter niet overgenomen in het uiteindelijke voorontwerp. Het bouwvlak zal

weer worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

### *Conclusie*

Het bouwvlak uit het conceptvoorontwerp zal worden terug gebracht in het ontwerpbestemmingsplan.

## **7. Fam. Philipp**

### *Samenvatting overlegreactie*

1. Door de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan zal hoger en groter gebouwd kunnen worden. Indien ondernemers van deze mogelijkheden gebruik maken zal dat ten koste gaan van de kwaliteit van de omgeving, zullen de horecaondernemers klandizie gaan missen en zullen de permanent te bewonen woningen minder aantrekkelijk worden en in waarde dalen.
2. De bestemming "Groen" naast het tracé van de Duinweg is gewijzigd, waardoor deze gronden opgeofferd kunnen worden voor parkeerplaatsen.
3. Voorgesteld wordt om op het perceel van de Botterbar de bouw van 1 of 2 villa's toe te staan.

### *Beantwoording*

#### Ad 1.

In dit gedeelte van de Duinweg zijn 2 verblijfsrecreatieve gebouwen aanwezig: het Beach Hotel op nr. 97 en Duinoord op nr. 117. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan Zoutelande Duinstreek uit 1972 hebben beide percelen de bestemming "Horecabedrijven in 2 lagen met bijbehorende erven". Van deze terreinen mag 35% bebouwd worden. Volgens de voorschriften mag op gronden met deze bestemming een gebouw van 2 bouwlagen gebouwd worden. Volgens de begripsbepalingen is een bouwlaag de begane grond of verdieping van een gebouw, waar een zolderverdieping of vliering niet onder begrepen wordt. Een bouwlaag mag maximaal 4 m hoog zijn. Van een zolder of vliering is geen maximale hoogte aangegeven, ook geeft het bestemmingsplan geen maximale nok- of bouwhoogte aan. Dat betekent dat op deze locaties een gebouw gerealiseerd kan worden wat bestaat uit 2 bouwlagen van 4 m en een kap met daarin een zolderverdieping. Nu er geen maximale nokhoogte is aangegeven gaan wij voor het gemak uit van een kap van 3 à 4 m, wat zeker geen ongebruikelijke maat is. De totale hoogte van deze gebouwen kan dus op grond van het vigerende bestemmingsplan zeker 11-12 m zijn. In het voorontwerpbestemmingsplan is voor deze beide percelen een goothoogte aangegeven van 6 m, waarbij deze maat overschreden mag worden door een kap met een hoogte van maximaal 5 m. De beperking dat zich onder een kap alleen een zolder of vliering mag bevinden is overigens vervallen.

Dat betekent dat de totale hoogte van deze gebouwen, met een goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 5 m daar bovenop, ook op 11 m uit kan komen. Hetzelfde dus wat nu mogelijk is, naar onze mening kan dan ook niet gesteld worden dat het nieuwe bestemmingsplan voor dit aspect een verslechtering met zich mee brengt.

#### Ad 2.

De bestemming zoals die in het voorontwerp was opgenomen kwam voort uit een andere wijze van bestemmen van verkeers- en groenstroken. In de voorschriften zijn de bestemmingen Groen en verkeer zodanig aangepast dat binnen de bestemming groen paden mogelijk zijn en binnen de bestemming Verkeer, ook groen. De hoofdreden hiervoor is flexibiliteit te kunnen geven voor als er kleine aanpassingen nodig zijn. Wat betreft dit gedeelte is de bestemming verkeer bij nader inziens niet op zijn plaats. Een groot deel van de verkeersbestemming is feitelijk gezien een onderdeel van de duinen en in hoofdzaak ook als zodanig in gebruik. Dit gedeelte is in het ontwerp dan ook deels gewijzigd in een groenbestemming. Overigens zijn er

geen plannen voor een herinrichting van de Duinweg. Mocht dit wel aan de orde zijn, dan zal dit in nauw overleg met de bewoners plaatsvinden.

Ad 3.

Inmiddels is er een concreet verzoek ingediend voor het bouwen van maximaal 2 recreatiewoningen op het perceel van de Botterbar. Over dit bouwplan heeft veelvuldig overleg met de direct-betrokkenen plaatsgevonden. In het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met deze nieuwe ontwikkelingen.

*Conclusie*

Gedeeltelijk krijgt het groen aan de Duinweg weer de bestemming Groen. Voor het overige leidt de inspraakreactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan (als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen uiteraard wel voor wat betreft het perceel van de Botterbar).

## **8. P. van Ruiten**

*Samenvatting overlegreactie*

De heer Van Ruiten geeft aan dat hij het op het perceel Langendam 20 staande zomerhuis wil verbouwen tot schuur en de bestaande schuur wil verbouwen tot zomerhuis. Als suggestie geeft hij mee om de zomerwoning een eigen bestemming te geven (Recreatie - Verblijfsrecreatie-2).

*Beantwoording*

Het perceel Langendam 20 is bestemd als Wonen. Voor het bouwen van bijgebouwen en het gebruik ervan als zomerwoning blijven de voorwaarden gelden zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Wijziging van het gebruik van schuur naar verblijfsrecreatie is mogelijk zolang dit gebeurt binnen de voorschriften en voorwaarden van het bestemmingsplan. De bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie-2 wordt alleen toegekend aan zelfstandige recreatiewoningen die niet bij een hoofdgebouw horen. De onderhavige zomerwoning hoort bij de woning Langendam 20. Ons streven is er juist op gericht om het aantal zelfstandige recreatiewoningen terug te dringen, daarom is er in het bestemmingsplan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie-2 te kunnen wijzigen in Wonen. Wij zullen de nieuw te bouwen zomerwoning dan ook niet van een zelfstandige bestemming voorzien.

*Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **9. K. Minderhoud**

*Samenvatting overlegreactie*

De heer Minderhoud kan zich niet verenigen met de bestemming R-VR-2 van het pand Nieuwstraat 18. Hij verwijst hiervoor naar het door hem ingediende verzoek om handhaving uit 2004 en het door hem ingediende beroep bij de rechtbank Middelburg in 2005.

*Beantwoording*

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan Bebouwde Kom Zoutelande heeft Nieuwstraat 18 een woonbestemming. De recreatiewoning is ooit illegaal ontstaan en is in ieder geval al vanaf 1973 als zodanig in gebruik. In die 36 jaar is er van gemeentewege nooit opgetreden tegen dit afwijkende gebruik. Zoals bekend wordt in het nieuwe bestemmingsplan Kom Zoutelande in hoofdzaak de bestaande toestand vastgelegd. Nieuwstraat 18 is in de huidige situatie niet geschikt voor permanente bewoning omdat het daarvoor te klein is. Dat betekent dat aan dit perceel een recreatieve bestemming toegekend dient te worden. Volgens vaste jurisprudentie kunnen zaken namelijk niet oneindig onder het overgangsrecht worden gebracht. Er dient dan

gekozen te worden om óf het bestaande gebruik positief te bestemmen óf het bestemmen volgens de gewenste situatie. Maar in het laatste geval moet dan aangetoond worden dat die gewenste situatie ook daadwerkelijk binnen de planperiode van 10 jaar gerealiseerd zal worden (bijvoorbeeld door aankoop). Dat laatste ligt niet voor de hand, tenzij bijv. dhr. Minderhoud het pand zelf koopt en bij zijn woning voegt. Mocht het zo zijn dat Nieuwstraat 18 weer bij het pand getrokken wordt waar het in het verleden van afgesplitst is, dan is er in het voorontwerpbestemmingsplan Kom Zoutelande voorzien in een wijzigingsbevoegdheid om de recreatieve bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen. De opmerking van de heer Minderhoud dat hij zich gesterkt voelt door de uitspraak van de rechtbank lijkt ons wat opportuun. De rechtbank heeft namelijk zijn verzoek niet ongegrond verklaard "omdat er geen concreet uitzicht bestond op legalisatie" maar omdat zijn belang niet zwaarwegend was (en dat van de eigenaar van nr. 18 wel) en omdat de situatie bij het nieuwe bestemmingsplan zal worden gezien. Dat is nu dus gebeurd.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **10. J. Melis**

#### *Samenvatting overlegreactie*

De wijzigingsbevoegdheid die in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen voor het perceel Smidsstraat 8 (disco Jojo) is te beperkt om een eventuele verplaatsing mogelijk te maken. Daar komt nog bij dat ook de woning Smidsstraat in eigendom is van de heer Melis en dat er ook plannen zijn om een nieuwe invulling te geven aan de percelen van zaal Middendorp en hotel Willebrord. Daar zouden de panden Smidsstraat 8 t/m 12 even bij betrokken kunnen worden. Voorgesteld wordt dan ook om óf geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen óf om deze te verruimen.

#### *Beantwoording*

Gezien de genoemde argumenten zijn wij van mening dat het beter is om de in het voorontwerp opgenomen wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen. Op het moment dat voldoende duidelijk is welke ontwikkelingen ter plaatse zullen gaan plaatsvinden en in welke vorm dan kan daarvoor een aparte planologische procedure gevoerd worden.

#### *Conclusie*

De in artikel 24, lid 1 onder c opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Smidsstraat 8 wordt geschrapt.

### **11. L. den Boer**

#### *Samenvatting overlegreactie*

In het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen de bebouwing van het zgn. "Hof van Janse". Uitvoering van dit plan zal leiden tot een aantasting van de privacy en wateroverlast. Bovendien is de muur van de winkel op het perceel Langendam 10-12 tegen die van een schuur op het Hof van Janse aangebouwd. Als deze schuur gesloopt wordt zal dat betekenen dat de winkel gesloten moet worden omdat die muur erg slecht is.

#### *Beantwoording*

Het plan voor de bebouwing van het Hof van Janse (Duinweg 7 t/m 9) is ten onrechte in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. De planologische procedure voor dit perceel wordt pas gestart als wij met de initiatiefnemers een overeenkomst hebben gesloten. Dat is nog niet gebeurd. Daar komt nog bij dat zij recent hebben laten weten dat zij, gezien de huidige marktsituatie, zich aan het beraden zijn over een mogelijke andere invulling van dit terrein. Nu

hierover dus geen duidelijkheid bestaat zullen wij in het ontwerpbestemmingsplan de huidige situatie opnemen. Overigens is de gezamenlijke muur een privaatrechtelijke kwestie tussen mevr. Den Boer en de initiatiefnemers.

*Conclusie*

Het perceel Duinweg 7-9 zal in het ontwerpbestemmingsplan conform de huidige situatie worden bestemd.

**12. J. Melis**

*Samenvatting overlegreactie*

Deze reactie heeft betrekking op hetzelfde onderwerp als hiervoor bij de reactie onder 11.

*Beantwoording*

Zie de beantwoording van de inspraakreactie onder 11.

*Conclusie*

Het perceel Duinweg 7-9 zal in het ontwerpbestemmingsplan conform de huidige situatie worden bestemd.

**13. Jacobslander Beheer**

*Samenvatting overlegreactie*

1. De woning Westkapelseweg 5 is in het geldende bestemmingsplan Bebouwde Kom Zoutelande bestemd als Horeca. In het voorontwerpbestemmingsplan Kom Zoutelande is dit pand bestemd als Wonen. Men is in onderhandeling met de eigenaren van deze woning om die, net als vroeger, weer in eigendom te krijgen en aan het hotel toe te kunnen voegen.
2. Verzocht wordt om de geplande uitbreiding van De Schelp in het bestemmingsplan op te nemen.
3. Verzocht wordt om de recreatiewoning op het parkeerterrein tussen de Noordstraat en Nieuwstraat als zodanig te bestemmen.

*Beantwoording*

Ad 1.

Zoals hiervoor al eerdere aangegeven is het bestemmingsplan Kom Zoutelande in hoofdzaak consoliderend van aard en wordt daarmee met name de bestaande situatie vastgelegd. Het pand Westkapelseweg 5 is nu als woning in gebruik en daarom ook als zodanig bestemd. Van concrete acties om deze woning weer in eigendom te krijgen en de haalbaarheid daarvan blijkt op dit moment niet. Dit zou aangetoond kunnen worden door bijvoorbeeld een verklaring van de eigenaren of een voorlopig koopcontract.

Ad 2.

Zie hiervoor punt 3 van de beantwoording van de inspraakreactie onder 1.

Ad 3.

Zie hiervoor punt 2 van de beantwoording van de inspraakreactie onder 1.

*Conclusie*

De zomerwoning achter Willibrordusplein 28 zal bestemd worden als R-VR-2.

#### 14. Mh+o advocaten

##### *Samenvatting overlegreactie*

1. In het voorontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om op het perceel naast Molenweg 46 twee woningen te bouwen. Dit zal leiden tot aantasting van privacy en vermindering van uitzicht. het woongenot.
2. Gewezen wordt op een fout in artikel 16.2.2. onder h (2x het begrip bouwhoogte). Tevens leidt deze algemene bepaling tot een aantasting van de rechtszekerheid nu deze aanduiding niet op de plankaart staat.
3. Wijziging naar de bestemming Wonen zal leiden tot parkeerproblemen bij begrafenissen.
4. In het bestemmingsplan is niet ingegaan op de belemmeringen die de geplande woningen zullen opleveren voor omliggende bedrijven.
5. Ook wordt niet voldaan aan de norm voor de afstand tot de begraafplaats.
6. Niet duidelijk is waarom het perceel achter Molenweg 46 de bestemming Bedrijven heeft gekregen.
7. Er is geen exploitatiebegroting opgenomen voor de geplande bouw van de 2 woningen aan de Molenweg.
8. Het wateradvies ontbreekt.

##### *Beantwoording*

###### Ad 1.

In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwblok naast Molenweg 46 komen te vervallen en gewijzigd in een Groen-bestemming. Hierdoor is het aangedragen argument van vermindering van privacy en woongenot onzes inziens niet meer aan de orde. Voor zover de reactie betrekking heeft op de oostelijk gelegen woning, wijzen we er op dat er geen recht bestaat op blijvend uitzicht (vaste jurisprudentie Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State).

Daarnaast is het verminderen van uitzicht en verlies aan privacy door het bouwen van (woon)gebouwen inherent aan het wonen in een dorpskern en maakt dit deel uit van gebruikelijke maatschappelijke ontwikkelingen. In de ruimtelijke ordening is niets definitief of eindig, ontwikkelingen vinden nu eenmaal altijd plaats. Dat kan een uitbreiding van een kern zijn, maar bijvoorbeeld ook een bedrijventerrein, een sportveld, volkstuinten enz. Uitzicht is dan ook geen recht, maar een (tijdelijk) voorrecht. Zeker diegenen die aan de rand van een kern wonen, moeten er rekening mee houden dat er op een gegeven moment door ontwikkelingen een eind komt aan de bestaande situatie. In het voorontwerp is voor de betreffende woningen een goothoogte opgenomen van 4m (en daarmee een bouwhoogte van maximaal 9 m). Deze gelden ook voor in de nabijheid gelegen woningen, waarbij overigens ook een goothoogte van 6m voorkomt (Sloestraat). Er is dus geen verschil met de mogelijkheden voor de omliggende woningen. Daar komt nog bij dat dergelijke hoogtes zeker niet ongebruikelijk zijn en veel voorkomen. Deze hoogte is eveneens in overeenstemming met het provinciale Omgevingsplan, waarin een maximum hoogte van 12m voor gebouwen aan de rand van dorpskernen wordt aangegeven en 15m voor gebouwen in het centrum.

De afstand van het bouwvlak van de woning van mevrouw De Witte tot het bouwvlak van de geplande woning bedraagt 38m en kan als (zeer) ruim worden beschouwd. Van zowel de hoogte van de woning als de afstand daarvan tot de woning van mevrouw De Witte kan dan ook geconcludeerd worden dat deze niet afwijkt van wat in een kern gebruikelijk is en daar veel voorkomt. Gelet op het voorgaande kan dan ook gesteld worden dat een mogelijke vermindering van uitzicht en privacy niet als onaanvaardbaar kan worden beschouwd, zeker niet als in ogenschouw wordt genomen dat het dichtstbijzijnde bouwvlak is komen te vervallen.

###### Ad 2.

Deze constatering is correct, deze fout was ons overigens zelf ook al opgevallen. Het 2<sup>e</sup> begrip bouwhoogte zal worden vervangen door goothoogte. Het is niet verplicht om de bouwhoogte op de plankaart weer te geven, dit mag ook in de regels aangegeven worden. Er is dan ook geen

sprake van strijd met de rechtszekerheid.

Ad 3.

Het terrein is in gebruik als overloopparkerterrein (dus niet als regulier parkeerterrein). Dat betekent dat het terrein alleen opengesteld wordt als de reguliere parkeerterreinen vol zijn. Dat is dus slechts het geval in vakanties e.d. Buiten die periodes is het terrein afgesloten en kan er niet geparkeerd worden. Begrafnisstoeten parkeren nu in de Molenweg en/of op het bedrijventerrein Molenweg. Daar zal met de bouw van de woning geen verandering in komen. Overigens verbaast ons dit deel van de inspraakreactie enigszins omdat mevrouw De Witte regelmatig klaagt over het gebruik van het terrein als overloopparkerterrein (te vaak open, te lang open, auto's die te lang blijven staan etc). In dat opzicht kan gesteld worden dat het verdwijnen van het parkeer- terrein juist een verbetering betekent.

Ad 4.

Bij het bestemmen van nieuwe hindergevoelige functies (zoals woningen) moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt is dat ter plaatse van de woningen sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij bestaande bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering mogen worden beperkt.

#### Bedrijven en milieuzonering

Bij het opstellen van een bestemmingsplan vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats aan de hand van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (herziene versie, 2009). De richtafstanden uit deze publicatie zijn gebaseerd op de meest maatgevende milieuaspecten, zoals geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een "gemengd gebied" verkleinde richtafstanden gehanteerd mogen worden. Benadrukt wordt dat de afstanden uit de VNG-publicatie richtafstanden zijn. Een kleinere aan te houden afstand is mogelijk indien de concrete milieusituatie daartoe ruimte biedt.

#### Omgevingstype

Uit het voorgaande blijkt dat voor de beoordeling van woningbouw in de omgeving van bedrijven (en omgekeerd) het omgevingstype van belang is. Gelet op de ruimtelijke en functionele situatie kan de omgeving niet worden aangemerkt als een "rustige woonwijk", maar juist vanwege het agrarische bedrijf Molenweg 45 en het bedrijventerrein als een gebied met gemengde functies (hierna: "gemengd gebied").

#### Agrarisch bedrijf Molenweg 45

Rekening houdend met een omgevingstype "gemengd gebied" bedraagt de richtafstand 30 meter. De dichtstbijzijnde woning is geprojecteerd op een afstand van circa 75m. Dat betekent dat aan de richtafstand wordt voldaan. De voorgenomen woningbouw vormt daarmee geen belemmering voor bedrijfsactiviteiten c.q. de milieurechten van het bedrijf.

#### Bedrijventerrein Molenweg

Voor het bedrijventerrein geldt het bestemmingsplan Bedrijventerrein Molenweg (vastgesteld 1984).

Op dit bedrijventerrein zijn bouwbedrijven, metaalverwerkende bedrijven en overige bedrijven toegestaan, in overeenstemming met de bij het bestemmingsplan opgenomen lijst van bedrijven. Er is sprake van een verouderd bestemmingsplan. Er wordt niet gewerkt met een moderne Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB), die is gebaseerd op de hiervoor genoemde VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. De in het bestemmingsplan opgenomen lijst van



bedrijven omvat slechts een beperkt aantal bedrijven. De lijst is niet gekoppeld aan richtafstanden ten opzichte van (nieuwe) woningbouw. Indien de vestigingsmogelijkheden worden vergeleken met de SvB "functiemenging" die het voorontwerpbestemmingsplan Kom Zoutelande is opgenomen, dan kan het grootste deel daarvan worden aangemerkt als bedrijven uit categorie B2, bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. Indien wordt uitgegaan van de SvB die voor bedrijventerreinen zijn bedoeld, dan zijn dit bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3.2, bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met de hoofd- en / of verzamelwegen (afstandsindicatie 50m voor categorie 3.1. bedrijven tot 100m voor categorie 3.2. bedrijven). Dit past ook in het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid voor een dergelijk kleinschalig bedrijventerrein bij Zoutelande (ten hoogste milieuhindercategorie 3).

Rekening houdend met een omgevingstype "gemengd gebied" bedraagt de richtafstand tussen het bedrijventerrein en nieuwe woningbouw 50 meter, hieraan wordt voldaan. In een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein zal de toelaatbaarheid van bedrijven worden beperkt tot milieucategorie 3.2. Zoals ook al in de toelichting van het bestemmingsplan Kom Zoutelande is aangegeven, behoeft dit niet te betekenen dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. 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 planologisch worden geregeld (met een aanduiding of met een specifieke afwijking).

#### Ad 5.

Voor begraafplaatsen geldt (ingevolge de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG) een richtafstand van 10 m verband met geluid. De nieuwe woningen liggen op een afstand van 10 m of meer. Zij voldoen dus aan de richtafstand.

#### Ad 6.

Het betreffende perceel heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan reeds de bestemming Bedrijven, met de subbestemming Opslag. Thans wordt het terrein niet meer gebruikt voor opslag, de vroeger aanwezige loods is gesloopt en er is een bergbezinkbassin in aangebracht. Vandaar dat het perceel ook nu weer als Bedrijven bestemd is, zij het dat het voorheen aanwezige bouwvlak voor de loods is vervallen. Er is thans geen bebouwing op het perceel meer mogelijk.

#### Ad 7.

Met de eigenaar van het perceel is een overeenkomst gesloten, er hoeft dan ook geen exploitatieplan in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

#### Ad 8.

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor de inspraak. Inspraak is o.g.v. de Wet ruimtelijke ordening niet verplicht, dit is een keuze van ons college om inspraak te houden bij dit soort plannen. Tegelijkertijd met het ter inzage leggen is het plan naar o.a. het waterschap gestuurd t.b.v. het vooroverleg. De reactie van het waterschap is nog niet ontvangen maar omdat het voorontwerp in hoofdzaak consoliderend is verwachten wij op dit gebied geen problemen. De reactie zal in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt. Het ontbreken van het wateradvies betekent niet dat nog geen inspraak gevoerd zou kunnen worden.

*Conclusie*

- In artikel 16.2.2. onder h zal het 2<sup>e</sup> begrip bouwhoogte worden vervangen door goothoogte.
- Het geprojecteerde bouwvlak naast de woning aan de Molenweg 46 is verwijderd en is vervangen door de bestemming "Groen".
- Voor het overige leidt de inspraakreactie niet tot aanpassingen.

**15. Hotel- en bungalowverhuur Oase***Samenvatting overlegreactie*

1. Verzocht wordt om het zomerhuizerterrein Zee, Bos en Duin in het bestemmingsplan Kom Zoutelande op te nemen.
2. Een deel van het terrein van Zee, Bos en Duin is nu wel en een ander deel is niet in het bestemmingsplan opgenomen. De eigendommen van Zee, Bos en Duin zijn op een bijgaande plattegrond aangegeven.
3. Verzocht wordt om de hoogte van de bijgebouwen van Duinweg 97 te beperken, zodat de goothoogte daarvan niet naar 6m kan worden verhoogd;
4. Een deel van hotel De Oase valt nu buiten het bouwvlak. Omdat dit deel uitmaakt van het hoofdgebouw wordt verzocht om ook dit deel binnen het bouwvlak te laten vallen.
5. Verzocht wordt om een ruimer bouwvlak voor het pand Bosweg 43, zodat in de toekomst verder van nr. 45 af kan worden gebouwd.

*Beantwoording*

## Ad 1.

Het terrein van Zee, Bos en Duin is thans opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Zoutelande Duinstreek. Het is ons voornemen om, net als dat voor de kampeerterreinen gebeurd is, alle in de gemeente Veere aanwezige zomerhuizerterreinen/bungalowparken in één nieuw bestemmingsplan onder te brengen. Het karakter van dergelijke terreinen verschilt wezenlijk van dat van de kernen. Met een apart bestemmingsplan kan ook beter voorzien worden in een specifieke regeling die recht doet aan dat eigen karakter. Daarom hebben wij er voor gekozen om in het voorontwerp bestemmingsplan "Zoutelande" Zee, Bos en Duin niet op te nemen. Daarnaast heeft het bestemmingsplan "Zoutelande" een overwegend consoliderend karakter en is een uitgebreid onderzoek naar nieuwe systematieken van bestemmen nu niet op zijn plaats. In de praktijk heeft Zee, Bos en Duin op basis van het vigerende bestemmingsplan geen enkele mogelijkheid voor uitbreiding, vernieuwing of een vorm van kwaliteitsverbetering. De indeling van het terrein met verkeers -en groenbestemmingen is binnen het bestemmingsplan "Zoutelande Duinstreek" vrij strikt geregeld. Om op het zomerhuizerterrein ruimte te geven voor kleine aanpassingen is het terrein opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Zoutelande". In de praktijk betekent dit dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid, maar dat bij sloop en nieuwbouw iets meer ruimte ontstaat om de woningen beter te positioneren. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan voor de zomerhuizerterreinen (2011) zal verder onderzoek worden gedaan naar de maximale bouw mogelijkheden en toekomstwensen van Zee, Bos en Duin.

## Ad 2.

De begrenzing van Kom Zoutelande zal worden aangepast aan de toegezonden plattegrond, waarmee voorkomen zal worden dat er verschillende planologische regimes voor Zee, Bos en Duin gaan gelden.

Ad 3.

Volgens de regels mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen geen hogere goothoogte hebben dan 3m en geen grotere bouwhoogte dan 7 m. Opname in het bouwvlak houdt echter inderdaad in dat deze delen van het Beachhotel een goothoogte zouden kunnen krijgen van 6m. Gezien de omvang en de ligging van deze delen ten opzichte van Duinweg 91 t/m 95 en Noordendolfer 2 lijkt het verzoek voor een beperking van de hoogte gerechtvaardigd. Het bouwvlak zal hierop aangepast worden.

Ad 4.

Er is bij hotel De Oase inderdaad sprake van één hoofdgebouw. Het bouwvlak zal hierop aangepast worden.

Ad 5.

Zoals al eerder aangegeven, is het nieuwe bestemmingsplan voor Zoutelande in hoofdzaak consoliderend van aard en wordt daarmee met name de bestaande situatie vastgelegd. Zonder een concreet bouwplan is het verplaatsen of uitbreiden van het bouwvlak niet aan de orde. Mocht het zover komen dat het bestaande gebouw op dit perceel vervangen wordt door een nieuw gebouw dan lijkt een grotere afstand tot Bosweg 43 ons inderdaad een goede zaak. Op het moment dat er een concreet plan wordt ingediend kan hiervoor een aparte planologische procedure gevoerd worden.

#### *Conclusie*

- Het volledige terrein van Zee, Bos en Duin zal in het plangebied worden opgenomen.
- De aan- en uitbouwen en bijgebouwen van het Beachhotel worden op de plankaart voorzien van een maximale goothoogte van 3m.
- Het bouwvlak van hotel De Oase wordt aangepast op basis van de aanwezige aan- en bijgebouwen.

## **16. Recreatiebedrijf Wim Koppejan**

### *Samenvatting overlegreactie*

1. Waarom is maar een deel van Zee, Bos en Duin opgenomen in het bestemmingsplan. De recreatiewoningen achter de Botterbar staan er wel in.
2. Het is niet duidelijk of artikel 12 een beschrijving is van R-VR-1 of R-VR-2. Er is ook geen bestemming R-VR-1.
3. Verzocht wordt om de hoogte van de bijgebouwen van Duinweg 79 te beperken, zodat de goothoogte daarvan niet naar 6m kan worden verhoogd.
4. Appartementencomplex Duinoord aan de Duinweg 117 heeft als enige een bebouwingspercentage in het bouwvlak en geen "erf"-bestemming.
5. De bestemming Verkeer bij Duinweg 119 is vervallen, terwijl er erfdienstbaarheden gelden ten aanzien van parkeren en recht van overpad.
6. De grens van het erf bij Duinweg 119 loopt door over het parkeerterrein van Duinweg 121.
7. De groenbestemming van kavel 1315 is ook privaatrechtelijk vastgelegd.
8. Het bouwvlak van Duinweg 119 is aanmerkelijk vergroot, ook is het bebouwingspercentage verdwenen. De aanbouw waarvoor destijds een artikel 19-procedure is gevoerd (toiletgroep) mocht nadrukkelijk niet voor horeca gebruikt worden. Tevens kan het gebouw nu worden uitgebreid met een verdieping. Dit is geen weergave van de bestaande situatie.
9. De recreatiewoningen achter Duinweg 119 hebben geen aanduiding erf, dat is niet conform de bestaande situatie.
10. De dakhelling van de recreatiewoning Duinweg 119-1 ontbreekt op de plankaart.
11. Het bouwvlak van de recreatiewoning Duinweg 119-2 komt niet overeen met de bestaande situatie.

12. Het bospad van Staatsbosbeheer dat langs de recreatiewoningen Duinweg 119-2/4/6 loopt heeft de bestemming Groen, terwijl de rest van het terrein van Staatsbosbeheer de bestemming Natuur heeft.
13. De groenstrook langs de Duinweg heeft nu ook de bestemming Verkeer i.p.v. de bestemming Groen.

#### *Beantwoording*

##### Ad 1.

Zie hiervoor de beantwoording bij punt 1 van de inspraakreactie onder 15. De 6 zomerhuisjes achter de Botterbar zijn overigens niet te beschouwen als zomerhuizerterrein/bungalowpark.

##### Ad 2.

De bestemmingen uit het bestemmingsplan zijn conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008. Daarin is de bestemming R-VR-1 gereserveerd voor complexen en de bestemming R-VR-2 voor "losse" recreatiewoningen. Omdat er in voorontwerp geen complex in het plangebied was opgenomen kwam de bestemming R-VR-1 niet voor. In verband met de wijziging voor het complex Zee, Bos en Duin, is dat nu veranderd. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is in artikel 12 inderdaad ten onrechte een deel van de regels voor de bestemming R-VR-1 opgenomen.

##### Ad 3.

Zie hiervoor de beantwoording bij punt 3 van de inspraakreactie onder 15.

##### Ad 4.

Volgens het geldende bestemmingsplan Bebouwde Kom Zoutelande mag van het terrein van Duinweg 117 in totaal 35% bebouwd worden. Het terrein is 1.691 m<sup>2</sup> groot, wat betekent dat het voor 592 m<sup>2</sup> bebouwd mag worden. Het bestaande gebouw heeft een oppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup>, dus er is nog ruimte voor uitbreiding. Het bouwvlak in het voorontwerp heeft een oppervlakte van ± 750 m<sup>2</sup>, wat inhoudt dat dit voor zo'n 600 m<sup>2</sup> bebouwd mag worden. Dit komt dus op hetzelfde neer als dat in het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Het is echter inderdaad niet gebruikelijk om bebouwingspercentages op te nemen bij de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie. Het bebouwingspercentage zal dan ook geschrapt worden, maar tegelijkertijd zal ook het bebouwingsvlak worden verkleind tot 600 m<sup>2</sup>.

##### Ad 5.

Inmiddels is er een concreet verzoek ingediend voor het bouwen van maximaal 2 recreatiewoningen op het perceel van de Botterbar. Over dit bouwplan heeft veelvuldig overleg met de directbetrokkenen plaatsgevonden. In het ontwerp-bestemmingsplan is rekening gehouden met deze nieuwe ontwikkelingen. Om die redenen zijn de inspraakreacties die betrekking hebben op de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming voor het Botterbar-perceel niet meer relevant en hoeft daarop niet meer te worden ingegaan. Het wijzigen van een bestemming heeft overigens geen gevolgen voor een erfdiensbaarheid.

##### Ad 6.

Zie hiervoor de beantwoording onder punt 5 van deze inspraakreactie.

##### Ad 7.

Zie hiervoor de beantwoording onder punt 5 van deze inspraakreactie;

##### Ad 8.

Zie hiervoor de beantwoording onder punt 5 van deze inspraakreactie.

Ad 9.

Dat er geen aanduiding "erf" is opgenomen wil niet zeggen dat er geen erf en/of tuin aanwezig mag zijn, het wil alleen zeggen dat er geen bouwmogelijkheden zijn voor het bouwen van aan/uitbouwen en bijgebouwen. Dat is overigens in overeenstemming met het bestemmingsplan Zoutelande Duinstreek. In dat plan hebben de gronden rondom de betreffende zomerhuisjes de bestemming Tuin. Op gronden met deze bestemming mogen ook alleen bouwwerken geen gebouwen worden gebouwd, t.b.v. deze bestemming.

Ad 10.

Op de plankaart is voor deze 6 recreatiewoningen een maximale goothoogte opgenomen. Volgens de regels van het bestemmingsplan mag de helling van eventueel daarboven te realiseren dak 55° zijn. Het is dan ook niet noodzakelijk om de dakhelling op de plankaart te vermelden. Dit is overigens een aanmerkelijke verruiming t.o.v. het geldende bestemmingsplan, waarin de dakhelling maximaal 15° mag zijn.

Ad 11.

Het bouwvlak van deze recreatiewoning is gebaseerd op de kadastrale kaart. Op de luchtfoto is echter te zien dat er een kleine aanbouw aan dit pand zit. Deze zal in het bouwvlak worden opgenomen.

Ad 12.

Deze opmerking is correct, het bospad zal ook van de bestemming Natuur worden voorzien.

Ad 13

Zie hiervoor de beantwoording onder punt 2 van de inspraakreactie onder 7.

#### *Conclusie*

1. Artikel 12 zal worden aangepast zodat alleen de regels voor de bestemming R-VR-2 worden vermeld.
2. De aan- en uitbouwen/bijgebouwen van het Beachhotel worden op de plankaart voorzien van een maximale goothoogte van 3 m.
3. Het bebouwingspercentage uit het bouwvlak van Duinweg 117 vervalt, de omvang van het bouwvlak wordt terug gebracht tot  $\pm 600 \text{ m}^2$ .
4. In het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met de nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot het perceel van de Botterbar.
5. Het gedeelte van het terrein van Staatsbosbeheer dat zich tussen de recreatiewoningen Duinweg 119 - 2 / 4 / 6 en de woningen Duinweg 123 en 125 bevindt, zal van de bestemming Natuur worden voorzien.

## **17. S. Koppejan**

### *Samenvatting overlegreactie*

1. Een deel van het terrein van Zee, Bos en Duin is nu wel en een ander deel is niet in het bestemmingsplan opgenomen.
2. Het verschil in goothoogtes die op de plankaart zijn aangegeven, is niet duidelijk (zie bijv. de Noordendolfer). Ook de bouwhoogte, die maximaal 5m hoger mag zijn dan de goothoogte, lijkt niet gebaseerd op het huidige bestemmingsplan of de bestaande situatie.
3. Hoe kan een plan dat uitgaat van de bestaande situatie uitgaan van een dakhelling van 55°.
4. Sommige begripsbepalingen zijn nauwelijks te begrijpen, andere zaken worden niet gedefinieerd.
5. De omvang van het plan maakt het niet mogelijk om binnen 6 weken te reageren, zeker

niet als het pas mogelijk is om het plan op de 5<sup>e</sup> dag van ter inzage leggen in te zien i.p.v. de 1<sup>e</sup> dag.

### *Beantwoording*

Ad 1.

Zie hiervoor de beantwoording van punt 2 bij de inspraakreactie onder 15.

Ad 2.

De goothoogtes zijn in hoofdzaak afgestemd op óf het vigerende bestemmingsplan óf op de huidige situatie. Bij de Noordendolfer, die als voorbeeld genoemd wordt, bestaat de ene zijde uit vrijstaande woningen, waarvan de goothoogte niet meer bedraagt dan 4m. Aan de andere zijde is de goothoogte van de meeste gebouwen daar aanmerkelijk hoger. Dit verschil is naar onze mening dan ook zeker verklaarbaar.

Zoals hiervoor bij onder andere de inspraakreactie onder 7 al is aangegeven kent het huidige bestemmingsplan geen maximale bouw/nokhoogte. Dat de bouwhoogte niet daarop gebaseerd lijkt is dus logisch. De bouwhoogte geeft de mogelijkheid om een kap te realiseren met een maximale hoogte van 5m. Dus bij nieuwbouw of vernieuwbouw bestaat voor de inwoners de mogelijkheid om hier gebruik van te maken. Dat een bestemmingsplan in hoofdzaak consoliderend van aard is wil niet zeggen dat ieder gebouw tot op de centimeter nauwkeurig moet worden opgenomen. Dat is wellicht anders bij een beschermd stads- of dorpsgezicht, maar dat is hier niet aan de orde.

Ad 3.

Het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan Kom Zoutelande wordt thans voor het grootste gedeelte bestreken door de bestemmingsplannen Bebouwde Kom Zoutelande, Zoutelande Noord en Zoutelande Duinstreek. Al deze plannen kennen een maximale dakhelling van 50°, dus de dakhelling van 55° die nu in het plan is opgenomen wijkt hier nauwelijks van af. De opmerking dat er nu op de "flats" in het dorp een kap van 5m zou kunnen komen is overigens correct, de plankaart zal hier op aangepast worden en zal op deze locatie voorzien worden van een maximale bouwhoogte.

Ad 4.

De meeste begripsbepalingen zijn in de loop der jaren gevormd door landelijke richtlijnen en/of jurisprudentie. Sommige begrippen kunnen, gezien hun diversiteit, ook niet concreet beschreven worden. Onder de genoemde begrippen voor cultuurhistorie en landschap kunnen dergelijke diverse zaken vallen dat een concrete omschrijving te beperkt zou werken en de flexibiliteit niet ten goede zou komen. Daarvoor is juist een ruime omschrijving nodig. Voor de opmerking met betrekking tot evenementen zie de beantwoording van punt 4 van de inspraakreactie onder 2.

Ad 5.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 mei ter inzage gelegen. Vanwege Hemelvaart was het gemeentehuis die dag en de dag daarna gesloten en daarna was het weekend. Al zou het gemeentehuis wel open zijn geweest dan had het dus 2 dagen gescheeld, in het weekend is inzien immers nooit mogelijk. Dat geldt voor alle weekenden in alle planologische procedures. Juist daarom is het plan ook gepubliceerd op de website, zodat men het buiten de openingstijden van het gemeentehuis ook thuis kan inzien. Een termijn van 6 weken wordt in het algemeen als ruim voldoende beschouwd om plannen in te zien en daarop te reageren.

### *Conclusie*

- Het volledige terrein van Zee, Bos en Duin zal in het plangebied worden opgenomen.
- De aanduiding maximale goothoogte van de percelen Duinstraatje 1 t/m 63 oneven wordt vervangen door een aanduiding maximale bouwhoogte (van 12 m).

### **18. P.H. Polak Schoute**

#### *Samenvatting overlegreactie*

1. De bestemming Groen voor de strook langs de Duinweg is verdwenen en gewijzigd in Verkeer.
2. De goothoogte van de woningen aan het zuidelijk deel van de Duinweg dient beperkt te blijven tot 1 bouwlaag met een kap.
3. Het bouwvlak en de categorie-aanduiding van de Botterbar dienen aangepast te worden.

#### *Beantwoording*

Ad 1.

Zie hiervoor de beantwoording van punt 2 van de inspraakreactie onder 7.

Ad 2.

De woningen ter plaatse hebben in het bestemmingsplan Zoutelande Duinstreek de bestemmingen EO (eengezinshuizen in open bebouwing) en EB (eengezinshuizen, bungalows). Volgens de voorschriften mogen deze woningen een goothoogte hebben van 3,5 m respectievelijk 6 m. Zoals hiervoor al meer aangegeven kent dit bestemmingsplan geen beperking van de nokhoogte. De bouwvlakken hebben een diepte van 15 m. Dat betekent dat, bij een goothoogte van 3,5 m en een maximale dakhelling van 50°, de nok in theorie op 12,5 m kan liggen. Bij een goothoogte van 6m is dat zelfs 15 m. Afgezien van de vraag of een dergelijk ontwerp uit welstandsmatig oogpunt aanvaardbaar zou zijn, is dit wel maximaal mogelijk o.g.v. de vigerende bestemmingsplanvoorschriften.

Het voorontwerpbestemmingsplan Kom Zoutelande voorziet in een maximale goothoogte van 4m voor de betreffende percelen. Dat is nog steeds 1 bouwlaag met een kap. Bij de bouwvlakken die nu nog van de bestemming EB zijn voorzien wordt de goothoogte 0,5m verhoogd en bij de bouwvlakken met de bestemming EO gaat er 2m vanaf. De bouwhoogte kan maximaal op 9m uitkomen. Dat betekent altijd nog een (theoretisch) verschil van 3,5-6 m met het huidige bestemmingsplan. Gelet hierop zien wij geen reden om de maatvoering van de betreffende bouwvlakken aan te passen.

Ad 3.

Zie hiervoor de beantwoording onder punt 5 van de inspraakreactie onder 16.

#### *Conclusie*

Gedeeltelijk krijgt het groen aan de Duinweg weer de bestemming Groen. Voor het overige leidt de inspraakreactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan (als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen uiteraard wel voor wat betreft het perceel van de Botterbar).

### **19. Fam. Zander-De Reu**

Deze inspraakreactie is identiek aan de reactie onder 18. Voor de beantwoording wordt dan ook daarnaar verwezen.

### **20. M. Overhoff-Cohen Tervaert**

#### *Samenvatting overlegreactie*

1. De reactie sluit aan op die van de fam. P.H. Polak-Schoute.
2. Het gebied ter hoogte van Duinweg 60 heeft een bijzonder karakter. Het is voor een deel ook bestemd tot Natuur. Het bestemmingsplan zou meer rekening moeten houden met de

belangen van de wandelaar en de fietser i.p.v. die van de automobilist. Het omgekeerde lijkt het geval, het ziet er naar uit dat er juist meer ruimte komt voor auto's.

#### *Beantwoording*

Ad 1.

Zie voor de beantwoording daarvan bij de reactie onder 18.

Ad 2.

Zie hiervoor de beantwoording van punt 2 de inspraakreactie onder 7.

#### *Conclusie*

In het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met de nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot het perceel van de Botterbar.

### **21. Mol makelaars**

#### *Samenvatting overlegreactie*

1. Appartementencomplex Duinoord aan de Duinweg 117 heeft als enige een bebouwingspercentage (80%) in het bouwvlak, de overige in de directe omgeving gelegen objecten hebben een bebouwingspercentage van 100%.
2. Waarom worden de in het vigerende bestemmingsplan genoemde goothoogte en dakhelling niet gehandhaafd.
3. Het bouwvlak en de bouwmogelijkheden voor Duinweg 121 zijn aanmerkelijk uitgebreid. Aan de zijde van Duinweg 117 is dat echter niet mogelijk vanwege privaatrechtelijke bepalingen.
4. Duinweg 119 heeft de bestemming Horeca, dit is in strijd met het standpunt van de gemeente dat men van deze horecabestemming af wil.
5. De Duinweg en het aangrenzende groen zijn geheel bestemd tot Verkeer. Heeft dit te maken met afspraken met de eigenaar van de Botterbar.

#### *Beantwoording*

Ad 1.

Zie voor de beantwoording daarvan bij punt 4 van de reactie onder 16.

Ad 2.

De dakhelling in het vigerende bestemmingsplan bedraagt 50°, die in het voorontwerp 55°. Het nieuwe bestemmingsplan biedt dus (iets) meer mogelijkheden. Het niet handhaven van de bestaande dakhelling is dus niet nadelig. De goothoogte is afgestemd op die van het bestaande gebouw, in combinatie met de bouwhoogte van 5m die bovenop de goothoogte mag worden gerealiseerd is op dit perceel een gebouw toegestaan met een totale hoogte van 11m. In de kap kunnen dan ook verblijfseenheden gerealiseerd worden terwijl er nu alleen een zolder of vliering in mag. In geval van verbouw of nieuwbouw geeft dit voldoende mogelijkheden in vergelijking met het geldende bestemmingsplan.

Ad 3.

Zie hiervoor de beantwoording onder punt 5 van de inspraakreactie onder 16.

Ad 4.

Zie hiervoor de beantwoording onder punt 5 van de inspraakreactie onder 16.



Ad 5.

Zie hiervoor de beantwoording van punt 2 van de reactie onder 7. Dit heeft niets te maken met het perceel van de Botterbar.

#### *Conclusie*

- Het bebouwingspercentage uit het bouwvlak van Duinweg 117 vervalt, de omvang van het bouwvlak wordt terug gebracht tot  $\pm 6.00\text{m}^2$ .
- In het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met de ontwikkeling van de Botterbar.

## **22. Wouters & Maat advocaten**

### *Samenvatting*

Zoals blijkt uit het voorontwerpbestemmingsplan zouden de plannen om op het perceel van de Botterbar aan de Duinweg 119 een hotel te realiseren met 30 kamers kunnen worden uitgevoerd. Dit betekent een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Ook kunnen er niet voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, is het plan niet in overeenstemming met de eisen die worden genoemd voor het invullen van inbreidingslocaties en is het in strijd met het horecabeleid.

### *Beantwoording*

Zie hiervoor de beantwoording onder punt 5 van de inspraakreactie onder 16.

Overigens is de opmerking met betrekking tot de bestemming Maatschappelijke Doeleinden (dienstwoning) ons niet duidelijk nu daar niet bij vermeld wordt om welk perceel dit gaat en het perceel van de Botterbar, waar de inspraakreactie betrekking op heeft, de bestemming Horeca heeft. Gezien de inspraakreactie onder 23 gaan we er van uit dat hiermee het perceel van de Boshut wordt bedoeld. Voor de beantwoording van dit aspect verwijzen we dan ook naar de beantwoording van punt 9 van de inspraakreactie onder 23.

#### *Conclusie*

- In het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met de nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot het perceel van de Botterbar.
- Voor het overige leidt de inspraakreactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **23. P. Meilof**

### *Samenvatting overlegreactie*

1. Waarom heeft de gemeente Veere niet voor een beheersplan gekozen voor Zoutelande.
2. De regels en de plankaart geven niet tot in detail de bestaande situatie weer, er zitten veel fouten in. Een aantal voorbeelden.
3. Het Hof van Janse is al ingetekend terwijl hier nog geen artikel 19-procedure voor is doorlopen.
4. De frietzaak aan de Duinweg 11 heeft de bestemming Wonen gekregen.
5. Hetzelfde geldt voor de slijter en de drogist.
6. De bestemming "Groen" naast het tracé van de Duinweg is gewijzigd in Verkeer;
7. Deel van het terrein van Zee, Bos en Duin is nu wel en een ander deel is niet in het bestemmingsplan opgenomen.
8. Het verschil in goothoogtes die op de plankaart zijn aangegeven, is niet duidelijk. Ook de bouwhoogte, die maximaal 5m hoger mag zijn dan de goothoogte, lijkt niet gebaseerd op het huidige bestemmingsplan of de bestaande situatie. Zo mag er op de flats aan het Duinstraatje nog een kap gezet worden.
9. De percelen Duinweg 125 en 125a hebben in het geldende bestemmingsplan de

- bestemming Wonen met bijbehorende erven en tuin. Nu is dat Wonen en Groen.
10. Het bospad langs Duinweg 125 heeft de bestemming Groen terwijl de rest van de gronden van Staatsbosbeheer de bestemming Natuur hebben.
  11. De begrippen peil, landschappelijke waarde en cultuurhistorische waarde zijn onbegrijpelijk. Recreatiewoningen mogen een schutting zetten van 2m tot aan de weg en woningen maar een schutting van 1m hoog vanaf de voorgevel tot de weg.
  12. De Boshut heeft de mogelijkheid gekregen om een dienstwoning te bouwen terwijl daar bij het vorige bestemmingsplan door de provincie goedkeuring aan is onthouden. Waarom heeft de bestemming Maatschappelijk geen onderverdeling zoals bij de bestemming Horeca. Ook bij recreatie zou zo'n onderverdeling nuttig kunnen zijn.
  13. Het was pas mogelijk om het plan op de 5<sup>e</sup> dag van ter inzage leggen in te zien in plaats van de 1<sup>e</sup> dag.

### *Beantwoording*

#### Ad 1.

Wij nemen aan dat met beheersplan een beheersverordening wordt bedoeld. In november 2008 heeft de gemeenteraad reeds besloten om het in gang gezette traject voor het vernieuwen van bestemmingsplannen voort te zetten en niet te kiezen voor het opstellen van één of meer beheersverordeningen. De verschillen tussen een beheersverordening en een (consoliderend) bestemmingsplan zijn klein. Zo is de looptijd identiek en moet ook na 10 jaar een beheersverordening herzien worden. De beheersverordening bestaat net als een bestemmingsplan uit gebiedsaanduidingen en voorschriften, maar omdat de verordening een algemeen bindend voorschrift is, kan die niet rechtstreeks op een bestuursrechtelijke manier aangevochten worden. Alleen indirect, bijv. via een beroep tegen een omgevingsvergunning voor het bouwen of tegen de weigering om een bestemmingsplan vast te stellen of via de civielrechtelijke weg, is er juridisch iets tegen deze planvorm in te brengen. Bij inwerkingtreding van de verordening vervalt het bestemmingsplan automatisch en hier kan ook niet meer op worden teruggevallen als de beheersverordening onverbindend wordt verklaard. Tevens lijkt het opstellen van een verordening niet of nauwelijks goedkoper dan het opstellen van een bestemmingsplan omdat ook dan een uitgebreide inventarisatie dient plaats te vinden van de huidige situatie. Het zal bovendien enige jaren duren voordat landelijk meer bekend is over de feitelijke werking, de voor- en nadelen en de risico's van dit nieuwe instrument. Met het opstellen van bestemmingsplannen is veel ervaring opgedaan terwijl de beheersverordening nog in de kinderschoenen staat.

#### Ad 2.

Zie voor het Hof van Janse en de slijterij en de drogist de beantwoording van de inspraakreacties onder 2, 3, 11 en 12. De opmerking met betrekking tot de frietzaak is correct, de bestemming Wonen zal worden gewijzigd in Horeca.

#### Ad 3.

Zie hiervoor de beantwoording van punt 2 bij de reactie onder 7.

#### Ad 4.

Zie hiervoor de beantwoording van de punten 1 en 2 bij de reactie onder 15.

#### Ad 5.

Zie hiervoor de beantwoording van de punten 1 en 2 bij de reacties onder 7, 17 en 18.

#### Ad 6.

In het geldende bestemmingsplan Zoutelande Duinstreek hebben deze percelen de

bestemming Eengezinshuizen in open bebouwing met bijbehorende erven. Op het erf mogen 2 bijgebouwen met een oppervlakte van in totaal 45m<sup>2</sup> worden gebouwd. Tussen het bouwvlak van de woningen en de Duinweg zijn de percelen voorzien van de bestemming Tuin. Overigens zijn de beide woningen thans gesitueerd buiten het bouwvlak. Door de wijziging in de bestemming Groen zou de mogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen op het perceel vervallen. Gezien de oppervlakte van de percelen en de mogelijkheden voor bebouwing bij andere woningen achten wij dat niet gewenst. Echter, wijzigen van de bestemming Groen in de nadere aanduiding "erf" zou betekenen dat overal op deze percelen aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen zouden kunnen worden gebouwd. Daarom zal tussen de (voor)gevels van de woningen en de Duinweg wel de bestemming Wonen worden toegekend, maar dan zonder bouwvlak. Voor het overige zullen de percelen, m.u.v. de bouwvlakken van de woningen, van de nadere aanduiding "erf" worden voorzien.

Ad 7.

Zie hiervoor de beantwoording van punt 12 bij de reactie onder 16.

Ad 8.

De opmerking is correct. De regels zullen hierop aangepast worden.

Ad 9.

In principe kent ieder perceel met de bestemming Maatschappelijk de mogelijkheid om een bedrijfswoning te kunnen realiseren. Echter, voor een bedrijfswoning kan pas omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend als door aanvrager is aangetoond dat deze noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Ook mogen daar slechts diegenen wonen wiens aanwezigheid daar, gelet op die bedrijfsvoering, vereist is. Het bouwvlak van de Boshut is rondom het bestaande gebouw getrokken, op de rest van het perceel mag dus niet gebouwd worden. Daardoor kan er dus op dit perceel ook geen dienstwoning gerealiseerd worden.

Ad 10.

Zie hiervoor de beantwoording van punt 5 bij de reactie onder 17.

#### *Conclusie*

- Het perceel Duinweg 7-9 zal in het ontwerpbestemmingsplan conform de huidige situatie worden bestemd.
- De bestemming van de panden Langstraat 45 en Langendam 1 zal worden gewijzigd in Detailhandel.
- De bestemming van het pand Duinweg 11 zal worden gewijzigd in Horeca;
- Het volledige terrein van Zee, Bos en Duin zal uit het plangebied worden gehaald;
- De aanduiding maximale goothoogte van de percelen Duinstraatje 1 tot en met 63 oneven wordt vervangen door een aanduiding maximale bouwhoogte (van 12 m).
- De gronden op de percelen Duinweg 125 en 125a die zich buiten het bouwvlak van de woningen bevinden zullen van de nadere aanduiding "erf" worden voorzien, met uitzondering van de gronden die zich tussen de gebouwen en de Duinweg bevinden. Deze zullen niet van een bouwvlak worden voorzien;
- Het gedeelte van het terrein van Staatsbosbeheer dat zich tussen de recreatiewoningen Duinweg 119- 2/4/6 en de woningen Duinweg 123 en 125 bevindt, zal van de bestemming Natuur worden voorzien;
- De regels voor het realiseren van erfafscheidingen bij woningen en recreatiewoningen zullen op elkaar afgestemd te worden.

## **24. Fam. Los**

### *Samenvatting overlegreactie*

De grens van het erf bij Duinweg 119 loopt door over het parkeerterrein van Duinweg 121.

### *Beantwoording*

Zie hiervoor de beantwoording van punt 5 bij de reactie onder 16.

### *Conclusie*

In het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met de nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot het perceel van de Botterbar.

## **25. D. Matthijsse**

### *Samenvatting overlegreactie*

1. Het pand Willibrordusplein 22 mag volgens het geldende bestemmingsplan ook gebruikt worden voor detailhandel. Nu is de bestemming gewijzigd in Wonen waardoor deze mogelijkheid vervalt. Aan de woning grenzen enkele ondernemingen, als het pand niet meer als winkel gebruikt mag worden is het pand voor deze ondernemers (of voor anderen) niet meer interessant. De waarde van het pand zal hierdoor aanmerkelijk dalen, terwijl juist in de plannen uit 2006 staat dat er meer winkels en horeca aan het Willibrordusplein geconcentreerd zouden moeten worden.
2. Omdat dhr. Matthijsse vaak een half jaar op zee zit wist hij niets van het nieuwe bestemmingsplan. Het zou beter zijn als men persoonlijk op de hoogte gebracht zou worden.

### *Beantwoording*

#### Ad 1.

Het pand Willibrordusplein 22 heeft in het geldende bestemmingsplan Bebouwde Kom Zoutelande de bestemming Gemengde Bebouwing. O.g.v. deze bestemming kan in dit pand een woning, winkel, kantoor of maatschappelijke voorziening gevestigd worden. De stelling dat met de geplande bestemming Wonen de geldende gebruiksmogelijkheden beperkt worden is op zich correct, maar blijkbaar is er nooit behoefte geweest aan een andere functie dan wonen want het pand is tot op heden in gebruik geweest als woning.

In de structuurvisie Zoutelande uit 2002 is dit deel van het Willibrordusplein uitgesloten van detailhandel en horeca. (Nieuwvestiging van) detailhandel en horeca dient zich te concentreren in de Langstraat. In de notitie plannen voor Zoutelande uit 2006 wordt er voor detailhandel weliswaar iets meer ruimte mogelijk geacht, maar wij vragen ons af of er wel zoveel ruimte is voor c.q. behoefte is aan zoveel meer winkels in Zoutelande. De ervaringen in bijv. Domburg en Veere laten zien dat er meer behoefte is aan omzetting naar horeca dan naar detailhandel. Ook hebben ons voor Zoutelande geen verzoeken bereikt voor nieuwvestiging van detailhandel. Ook voor dit pand is er blijkbaar nog geen concreet plan voorhanden om hier ook daadwerkelijk een winkel te beginnen. Hetzelfde geldt voor de noordzijde van het Willibrordusplein. Ook daar is deze mogelijkheid vervallen en zijn alle gebouwen (m.u.v. nr. 24) conform het huidige gebruik tot woning bestemd.

#### Ad 2.

De publicatie van de mogelijkheid voor inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan Kom Zoutelande heeft op de voorgeschreven wijze plaatsgevonden. Het is niet gebruikelijk om iedereen persoonlijk op de hoogte te brengen, daar zijn nu juist de publicaties in De Faam en de website voor bedoeld. Wij gaan er van uit dat ook op zee internet beschikbaar is en dat de gemeentelijke bekendmakingen ook daar bekeken kunnen worden. Daarnaast nemen wij aan

dat de zaken van dhr. Matthijsse in zijn afwezigheid worden waargenomen, dat zou dus ook hiervoor kunnen gelden.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **7.3 Ambtshalve aanpassingen**

Op basis van voortschrijdend inzicht is besloten de bestemmingsregeling/bestemmingen op enkele onderdelen te wijzigen te schrappen of juiste aan te vullen andere andere naar aanleiding van feitelijk gebruik.

Per 1 juli 2008 en 1 oktober 2010 zijn respectievelijk de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht. Het bestemmingsplan is conform de Wro met de daarbij behorende wettelijke RO-standaarden 2008 (SVBP2008, IMRO2008 en STRI2008) opgesteld. Daarnaast zijn de regels aangepast aan de Wabo.

De gemeente Veere is daarnaast bezig met planvorming op de locatie van de voetbalvelden. Om die reden is besloten de sportvelden buiten het bestemmingsplan Kom Zoutelande te houden en wanneer duidelijkheid is over de exacte ontwikkelingen op deze locatie hiervoor een aparte planologische procedure te doorlopen.



## Hoofdstuk 8 Bij vaststelling aangebrachte wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan Kom Zoutelande heeft in het kader van de vaststellingsprocedure zes weken ter inzage gelegen vanaf 16 december 2010. Gedurende deze termijn zijn 29 zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Daarnaast hebben ambtshalve aanpassingen ook 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.

Daarbij wordt opgemerkt dat voor de panden Langendam 2 en 29, Nieuwstraat en Langestraat 43 in het ontwerpbestemmingsplan op de analoge kaart de goothoogte niet weergegeven was in de digitale versie was dit echter wel. Op de analoge kaart is dit hersteld. Dit betreft echter geen wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

### 8.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

#### Verbeelding/kaart

- Het perceel Duinweg 18 is overeenkomstig huidige gebruik gewijzigd van 'Wonen' in 'R-VR-2'.
- De bestemming van Willibrordusplein 38 is overeenkomstig het huidige gebruik gewijzigd van 'Wonen' in 'R-VR-2'.
- De goothoogte van het pand aan de Langstraat 26 is overeenkomstig de huidige situatie gewijzigd van 4 m in 6 m.
- Voor de percelen Langendam 44 en 56 zijn alsnog bouwvlakken met bijbehorend erf opgenomen.
- Voor het pand aan de Duinweg 117 is overeenkomstig de huidige situatie de aanduiding 'gestapeld' opgenomen.
- Aan de voorzijde van het perceel Duinweg 117 is overeenkomstig de huidige situatie de bestemming 'Verkeer' gewijzigd in 'Groen'.
- De maximum bouwhoogte van het appartementengebouw aan de Duinstraat 41 t/m 63 is overeenkomstig de huidige situatie gewijzigd van 12 m in 10 m.
- De bouwvlakken van de recreatiewoningen aan de Duinstraat zijn overeenkomstig de huidige situatie vergroot tot aan de zuidelijke perceelsgrens (de grens met Duinstraat 6).
- Aan de voorzijde van de percelen aan de Duinweg 111, 113 en 115 is overeenkomstig de huidige situatie de bestemming gewijzigd van 'Verkeer' in 'Wonen'.
- Het bouwvlak voor het perceel Duinweg 81 is vergroot en heeft nu een afstand van 3 m tot aan de westelijke perceelsgrens.
- Voor het perceel Bosweg 43 is de aanduiding 'erf' opgenomen.

- De bestemming van het perceel Noordendolfer 4a is overeenkomstig huidige gebruik gewijzigd van 'Wonen' in 'R-VR-2'.
- Voor het pand Langendam 29 is overeenkomstig de huidige situatie een goothoogte van 4 m opgenomen.
- De bestemming van het pand aan het Willibrordusplein 12 is gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'.

## Regels

### Artikel 5 Gemengd

- Aan lid 5.1 (bestemmingsomschrijving) is een nieuw sub a toegevoegd, dat luidt als volgt: 'bedrijven uit categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging". Ten gevolge hiervan zijn onder 5.1 de subleden a tot en met i uit het ontwerpbestemmingsplan vernummerd in b tot en met j.
- In lid 5.2.3 (bouwregels gebouwen) sub c is komen te vervallen.
- In lid 5.5.2 (Afwijken voor categorie hogere Staat van Horeca-activiteiten) is de zinsnede 'b en c' gewijzigd in 'e'.
- In lid 5.5.3 (Overige horeca-activiteiten) is de zinsnede 'b en c' gewijzigd in 'e'.

### Artikel 11 Recreatie-Verblijfsrecreatie-1

- In lid 11.1 (bestemmingsomschrijving) sub c is na de zinsnede 'bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals' de volgende zinsnede toegevoegd: 'centrale voorzieningen ten dienste van beheer en onderhoud en in de vorm van fietsverhuur'.
- In lid 11.2.2 (bouwregels algemeen) sub c is de oppervlaktemaat '40 m<sup>2</sup>' gewijzigd in '42 m<sup>2</sup>'.

### Artikel 12 Recreatie-Verblijfsrecreatie-2

- In lid 12.2.4 is een nieuw sub b toegevoegd, dat luidt als volgt: 'de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m'. Ten gevolge hiervan zijn de subleden b tot en met i uit het ontwerpbestemmingsplan vernummerd in c tot en met j.

## 8.2 Ambtshalve aanpassingen

### Verbeelding

- De bestemming van het perceel Langendam 3 is gewijzigd van Horeca in Detailhandel.
- Voor het pand Langendam 12 is overeenkomstig de huidige situatie een goothoogte van 4 m opgenomen.
- Voor de aanduiding 'garage' op de hoek Timmermanstraat/Nieuwstraat is overeenkomstig de bestemmingsmethodiek een aanduiding 'maximale goothoogte' opgenomen van 3 m.
- De molenbiotop is gewijzigd van 100 m in 400 m.
- Voor de recreatiewoning achter het perceel Willibrordusplein 28 is overeenkomstig de huidige situatie een goothoogte van 3 m opgenomen.

## Regels

### Algemeen

- De regels zijn op enkele tekstuele punten aangepast.

### Artikel 1 Begrippen

- De begripsbepaling onder 1.22 'bijgebouw' is komen te vervallen. Ten gevolge hiervan zijn de opvolgende begripsbepalingen vernummerd.



#### *Artikel 4 Detailhandel*

- Aan lid 4.1 1 (bestemmingsomschrijving) is een nieuw sublid c toegevoegd, dat luidt als volgt: 'ter plaatse van de aanduiding recreatiewoning: tevens recreatiewoningen'. Ten gevolge hiervan zijn sublid c vernummerd in sublid d.

#### *Artikel 7 Horeca*

- In lid 7.5.1. (Afwijken voor categorie hogere Staat van Horeca-activiteiten) is de zinsnede 'van het bepaalde in lid 7.1. onder a, b, c en d' gewijzigd in 'van het bepaalde in lid 7.1. onder a, b, en c'.

#### *Artikel 11 Recreatie-Verblijfsrecreatie -1*

- In lid 11.2.2 (bouwregels algemeen) sub e is de zinsnede 'bedraagt is per bouwvlak ten hoogste één woning toegestaan' gewijzigd in 'bedraagt het maximum aantal wooneenheden het aantal dat krachtens een bouwvergunning op het tijdstip van het plan aanwezig of in uitvoering is'.
- In lid 11.2.2 (bouwregels algemeen) is sublid e gesplitst in de subleden e en f.
- In lid 11.2.3 (bouwregels gebouwen) is sub g volledig vervangen, door een nieuw sublid g, dat luidt als volgt: 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd'.
- Aan lid 11.2.4 (bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde) is een nieuw sub b toegevoegd, dat luidt als volgt: 'de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m'. Ten gevolge hiervan zijn de subleden b tot en met i uit het ontwerpbestemmingsplan vernummerd in c tot en met j.

#### *Artikel 12 Recreatie-Verblijfsrecreatie -2*

- lid 12.2.2 (bouwregels algemeen) sub e is de zinsnede 'bedraagt is per bouwvlak ten hoogste één woning toegestaan' gewijzigd in 'bedraagt het maximum aantal wooneenheden het aantal dat krachtens een bouwvergunning op het tijdstip van het plan aanwezig of in uitvoering is'.
- In lid 12.2.2 (bouwregels algemeen) is sublid e gesplitst in de subleden e en f.
- In lid 12.2.3 (bouwregels gebouwen) is sub e volledig vervangen door een nieuw sublid e, dat luidt als volgt: 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd'.

#### *Artikel 15 Wonen*

- In lid 15.2.2 (bouwregels hoofdgebouwen) is sub c volledig vervangen door een nieuw sublid c, dat luidt als volgt: 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd'.

#### *Artikel 17 Waarde archeologie-2*

- In lid 17.2 (bouwregels) is sublid c vernummerd in 1 (onder sublid b) , de daaropvolgende bepalingen onder 1 en 2 zijn vernummerd in 2 en 3 en sublid d is vernummerd in sublid c.

#### *Artikel 21 Algemene bouwregels*

- In lid 21.2 (Toegelaten bouwwerken met afwijkend maten) sub a is de zinsnede 'bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen' gewijzigd in 'bestaande dakhelling, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen'.

*Artikel 23 Algemene aanduidingsregels*

- Van lid 23.1.1. (bouwregels molenbiotoop) is lid d geheel vervangen door een nieuw lid d, dat luidt als volgt:
  - d. In afwijking van het bepaalde onder a en b is bebouwing met een grotere hoogte in de volgende gevallen rechtstreeks toegestaan:
    1. het betreft een bestaand bouwwerk met een 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 blijven binnen de hoogte en 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.
- In lid 23.1.2. (afwijken van de bouwregels) worden de zinsneden 'lid 23.1.1. onder a' vervangen door 'lid 23.1.1. onder a en b'.

**8.3 Overige aanpassingen**

In de toelichting zijn op enkele ondergeschikte onderdelen tekstuele aanpassingen / correcties in de plantoelichting (inclusief bijlagen) doorgevoerd. Vermeldenswaardig in deze paragraaf zijn de volgende correcties in de lijst 'Inventarisatie en inschaling bedrijven Zoutelande':

- Langendam 3 is ingeschaald als detailhandel.
- Het Recreatiebedrijf Wim Koppejan B.V. (Duinweg 91) is opgenomen.
- De Botterbar is uit de lijst verwijderd.

Omdat de toelichting geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan, hebben deze aanpassingen geen juridische betekenis. Tot slot wordt opgemerkt dat voor de panden Langendam 2 en Nieuwstraat 1 en Langestraat 43 de goothoogte niet (duidelijk) is weergegeven op de analoge kaart van het ontwerpbestemmingsplan; in de digitale versie was dit wel juist aangeduid. Op de analoge kaart is de hoogteaanduiding alsnog opgenomen. Aangezien de digitale versie van het bestemmingsplan leidend is, betreft dit geen wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

bijlagen  
bij de toelichting

---



# **Bijlage 1 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten**



# 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 Bedrijfs-activiteiten 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 basiszoneringlijst 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<sup>1)</sup>; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai 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.

---

<sup>1)</sup> Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.



## **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 planregels 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.



## **Bijlage 2      Sectorale toetsen Bosweg 62**



## Sectorale toetsen Bosweg 62

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 woningbouw strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

thema	beoogde functiewijziging
veiligheid (waterkering)	in en/of aangrenzend aan het perceel bevinden zich geen primaire- of regionale waterkeringen
wateroverlast	het perceel ligt voldoende hoog. Het verhard oppervlak zal beperkt toenemen. Er is geen extra waterberging nodig. Naar verwachting heeft de riolering voldoende capaciteit om de piekafvoeren op te vangen. Hergebruik van water verkleint de hoeveelheid benodigde waterberging. Een regenton vormt daarvan een goed voorbeeld. Daarnaast wordt aanbevolen om bij de uitwerking van het bouwplan zoveel mogelijk hemelwater in de bodem te laten infiltreren. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van een grindkoffer.
riolering	Bij de bouw van de woning zal een gescheiden binnenriolering worden aangelegd (om later bij vervanging van de bestaande gemengde riolering in de Bosweg eenvoudig een gescheiden stelsel te realiseren). Vooralsnog wordt het afgekoppelde hemelwater, dat niet infiltreert of wordt hergebruikt, daarom nog afgevoerd op de gemengde riolering.
watervoorziening	niet van toepassing
volksgezondheid	niet van toepassing
bodemdaling	bodemdaling zal niet optreden. Er vindt geen aanpassing van polderpeilen plaats.
oppervlaktewaterkwaliteit	de oppervlaktewaterkwaliteit wordt door de bouw van de woning niet nadelig beïnvloed. Om het hemelwater schoon te houden worden uitsluitend niet-uitlogende bouwmaterialen toegepast.
verdroging	is niet aan de orde.
natte natuur	het perceel grenst niet aan nat natuurgebied. Maatregelen zijn niet nodig.
onderhoud waterlopen	de functiewijziging leidt niet tot verandering in de waterlopen.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde functiewijziging niet strijdig is met waterdoelstellingen dan wel noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

## **Archeologie**

In paragraaf 3.3 wordt het archeologiebeleid toegelicht. Voor de beoogde ontwikkeling heeft archeologisch bureau- en veldonderzoek plaatsgevonden.<sup>1)</sup> 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.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

### **Onderzoek en conclusie**

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>2)</sup>. Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese "onverdacht". Deze hypothese kan op grond van de onderzoeksresultaten worden aangenomen. Zowel in de boven- en ondergrond als in het grondwater worden geen verontreinigingen met de geanalyseerde parameters aangetroffen. Verdere onderzoeksinspanning is niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbeperkingen voor de locatie.

## **Ecologie**

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling – wat ecologie betreft – getoetst aan de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

### **Regelgeving**

#### *Flora- en faunawet (soortbescherming)*

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontreusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid

---

<sup>1)</sup> Rapport Archeologisch Bureauonderzoek Inventariserend Veldonderzoek Noordendolfer 7, 3 oktober 2006, SMA Zeeland B.V.

<sup>2)</sup> Eindrapport verkennend bodemonderzoek Noordendolfer 7 te Zoutelande, projectnummer: 850263, Sagro Milieu Advies Zeeland BV, 9 januari 2006

tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de mogelijke ontwikkelingen niet in de weg staat. Dit is het geval als ingrepen nodig zijn waarvoor ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

#### *Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming)*

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door gedeputeerde staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van gedeputeerde staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

Bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet zal kunnen worden verkregen.

### **Ecologische waarden**

#### *Huidige ecologische waarden soortbescherming*

Het plangebied bestaat uit een tuin (gras met enige bomen en struiken). Gezien het huidige zeer intensieve gebruik zijn er behalve broedvogels en algemene zoogdieren (mol, muizen) geen beschermde natuurwaarden te verwachten. Het plangebied heeft geen verblijfsfunctie voor vleermuizen of andere zwaar beschermde soorten.

#### *Huidige waarden Gebiedsbescherming*

De locatie vormt geen onderdeel van een beschermd natuurgebied, zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Ook ontbreken provinciale ecologische verbindingzones en andere onderdelen van de provinciale ecologische hoofdstructuur in nabijheid van de locatie. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

De dichts bijzijnde beschermde natuurgebieden is het nabij gelegen duingebied. Gezien de ligging in de bebouwde kom zijn mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden uit te sluiten.

### **Toetsing**

#### *Toetsing aan Flora- en faunawet*

De voorgenomen grondwerkzaamheden, het rooien van de beplanting en de bouw van de woning leiden mogelijk tot verstoring en/of aantasting van beschermde soorten zoals de

kleine zoogdieren en broedvogels. Het betreft hier algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt.

Broedvogels mogen niet worden verstoord. Dit kan door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (broedseizoen is van 15 maart t/m 15 juli) op te starten of door minimaal 20 meter rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren.

#### *Zorgvuldig handelen*

In de Flora- en faunawet staat ook het principe van "zorgvuldige handelen" beschreven. Dit is gericht op het voorkomen van onnodige slachtoffers (ook al geldt voor deze soorten een vrijstelling). Uit het oogpunt van zorgvuldig handelen is het wenselijk om ruim voorafgaande aan de feitelijke ingreep, de beplanting te rooien en grasvegetatie (frequent) kort te maaien en het maaisel af te voeren. Hierdoor wordt het gebied minder geschikt als leefgebied voor kleine zoogdieren en amfibieën. Deze zullen wegtrekken of zich niet vestigen. De kans op het onbewust doden van deze toch (algemene) dieren is daardoor duidelijk geringer en hiermee kan worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet.

#### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde planontwikkeling geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is. Wat de gebieds- en soortbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Flora- en faunawet geen beletsel vormen voor de beoogde ontwikkeling.

### **Relatie met omliggende (bedrijfs)functies**

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Op basis van de gegevens uit paragraaf 3.1 en de bijbehorende bijlage 4 blijkt dat er in de directe omgeving van de beoogde woningen geen (bedrijfs)functies aanwezig zijn. De conclusie is derhalve gerechtvaardigd dat er dienaangaande geen belemmeringen zijn te verwachten.

### **Externe veiligheid**

In paragraaf 3.2 wordt het aspect externe veiligheid voor de gehele kern toegelicht. Voor deze ontwikkeling wordt hier op aangesloten. Als gevolg van de realisering van de woning zal het GR niet met meer dan 10% van de oriënterende waarde toe zal nemen. Een uitgebreide verantwoording kan derhalve achterwege blijven.

### **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.

## **Archeologie**

In paragraaf 3.3 wordt het archeologiebeleid toegelicht. Voor de beoogde ontwikkeling heeft archeologisch bureau- en veldonderzoek plaatsgevonden<sup>1)</sup>. 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.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

### **Onderzoek en conclusie**

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>2)</sup>. Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese "onverdacht". Deze hypothese kan op grond van de onderzoeksresultaten worden aangenomen. Zowel in de boven- en ondergrond als in het grondwater worden geen verontreinigingen met de geanalyseerde parameters aangetroffen. Verdere onderzoeksinspanningen zijn niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbeperkingen voor de locatie.

## **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

Gezien de ligging van de beoogde ontwikkeling verwacht de gemeente ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gezoneerde wegen geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Ten gevolge van de gedezoneerde wegen wordt door de gemeente een aanvaardbaar akoestisch klimaat verwacht.

---

<sup>1)</sup> Rapport Archeologisch Bureauonderzoek Inventariserend Veldonderzoek Noordendolfer 7, 3 oktober 2006, SMA Zeeland B.V.

<sup>2)</sup> Eindrapport verkennend bodemonderzoek Noordendolfer 7 te Zoutelande, projectnummer: 850263, Sagro Milieu Advies Zeeland BV, 9 januari 2006

## **Luchtkwaliteit**

De beoogde ontwikkeling is van een dermate kleine schaal dat deze niet of nauwelijks bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De woning bevindt zich op een locatie waarin de achtergrondconcentraties van de luchtkwaliteit voldoen aan de grenswaarden. Op basis van deze informatie verwacht de gemeente dat er wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit.

## **Bijlage 3 Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"**



# **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<sup>1)</sup>. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Staat van Horeca-activiteiten). 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.

---

<sup>1)</sup> De voorbeeldstaat "functiemenging" van de VNG-publicatie omvat alle denkbare hinderlijke functies, waaronder, naast bedrijven, ook horeca, kantoren, en dienstverlening.

**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.



# **Bijlage 4    Inventarisatie            en            inschaling bedrijven Zoutelande**



## Inventarisatie en inschaling bedrijven Zoutelande

Bedrijfslocaties								
straat	nummer	aard en/of naam bedrijf	S.B.I-code	cat. S.v.B.	algemene toegelatenheid	totaal opgesteld motorisch vermogen	opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten	bestemmingsregeling
Noordendolfer	0	Riool- en Poldergemaal Noordendolfer	90	B1	B1			n.v.t.
Ooststraat Langendam	11 33	Autobedrijf Vos	501/502/504	B1	B1			B
Smidstraat	5	KPN telefooncentrale	nvt	nvt	B1			n.v.t.
Langendam		Gasdrukregelstation	40	B1	B1			B
Sloestraat	38	Gemeente Veere Ondergronds bezinkbasin	nvt	nvt	nvt			B

Horecavestigingen							
straat	Nummer	aard en/of naam bedrijf	categorie S.v.H	algemene laatbaarheid	toe- derheden en/of klachten	opmerkingen, bijzon- derheden en/of klachten	bestemmingsregeling
Duinweg	12	Ristorante Pizzeria	1b				H (h ≤ 1b)
Duinweg	97	Beach Hotel Zoutelande	1c				H (h ≤ 1c)
Langendam	30	Hotel Marja	1c				H (h ≤ 1c)
Langstraat	25	Petit Plaisir Konditorei	1a	1b			GD
Langstraat	1-3	De Babbelaer Hotel-Restaurant	2	1b			H (h ≤ 2)
Langstraat	15	Café "De Fiets"	2	1b			GD (h ≤ 2)
Langstraat	17	Uitgiftepunt de Slak (Royal) cafetaria	2	1b			GD (h ≤ 2)
Langstraat	21	De Zeeuwsche Mop cafetaria	2	1b			GD (h ≤ 2)
Langstraat	31	Vistaria 't Harinkje	1a	1b			GD
Molenweg	1-3-5	Hotel-pension De Schelp	1c	1c			H (h ≤ 1c)

Horecavestigingen						
straat	Nummer	aard en/of naam bedrijf	categorie S.v.H	algemene laatbaarheid	toe- opmerkingen,      bijzon- derheden en/of klachten	bestemmingsregeling
Nieuwstraat	1	Taverna Dionysos	1b	1b		H (h ≤ 1b)
Nieuwstraat	2	Chinees Restaurant + De Zeemeermin/De Ark	1c	1b		H (h ≤ 1c)
Noordendolfer	8	Hotel- en Bungalowverhuurbedrijf "Oase"	1c	1b		H (h ≤ 1c)
Smidsstraat	8	Disco Jojo V.O.F.	3	1b		H (h ≤ 3)
Smidsstraat	16	Hotel Restaurant Willebrord	1c	1b		H (h ≤ 1c)
Timmermanstraat	3	Pizzahouse Boomerang	1b	1b		GD
Timmermanstraat	11	Sandeman Bar	2	1b		H (h ≤ 2)
Westkapelseweg	1	Hotel "De Distel"	1c	1b		H (h ≤ 1c)
Willibrordusplein	18	Hotel Café Restaurant "Het Verschil"	2	1b		GD (h ≤ 2)
Zuidstraat Timmermanstraat	11 16-18	Hotel Restaurant "Valkenhof"	1c	1b		H (h ≤ 1c)

<b>Detailhandel, dienstverlening</b>				
<b>straat</b>	<b>Nummer</b>	<b>aard en/of naam bedrijf</b>	<b>opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten</b>	<b>bestemmingsregeling</b>
Duinweg	3	Slagerij A.J. de Lange V.O.F.		DH
Duinweg	91	Recreatiebedrijf Wim Koppejan B.V.		W
Langendam	3	-		DH
Langstraat	5	Goodies		GD
Langstraat	13	Dis en That		GD
Langstraat	16	Koets Casuel & Kado		GD
Langstraat	23	't Winkeltje van Jannetje		GD
Langstraat	24	't Boekenhuisje		GD
Langstraat	28	Dingemanse v.o.f.		GD
Langstraat	37	Koets Kites en More		GD
Langstraat	45	Francke Drogisterij Parfumerie		DH
Langendam	1	-		DH
Timmermanstraat	4-6	Detailhandel Profile "Fietsspec"		DH
Willibrordusplein	28	-		DH

Overige functies				
straat	Nummer	aard en/of naam bedrijf	opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten	bestemmingsregeling
Duinweg	123	De Boshut		M
Langendam	61	Brandweer gemeente Veere	Milieu-invloed vergelijkbaar met categorie C uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten	M
Nieuwstraat	3	Stichting Arduin		W
Nieuwstraat	37	Willibrordusschool		M
Oranjeplein	21	Peuterspeelzaal en Muziekvereniging		M
Willibrordusplein	1	Hervormde Gemeente Catharinakerk		M
Willibrordusplein	26	Levensbeschouwelijke organisatie		W

**Bijlage 5 Akoestisch-  
luchtkwaliteitsonderzoek Nieuwstraat**

**en**





# Akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek

## Nieuwstraat

### Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

In voorliggend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de basisschool aan de Nieuwstraat woningen mogelijk te maken.

Voor de beoogde ontwikkeling is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna Wgh) als geluidsgevoelige functie aangemerkt. Een nieuwe geluidsgevoelige bestemming dient te voldoen aan bepaalde wettelijke normen uit de Wgh. Voorliggende bijlage beschrijft het akoestisch onderzoek.

#### Beleid en normstelling

##### *Geluidszones langs wegen*

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de kant van de weg. Onder stedelijk gebied wordt verstaan: "het gebied binnen de bebouwde kom, doch met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen een zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens" (artikel 1 Wgh). De beoogde woningbouwlocatie ligt niet binnen een wettelijke geluidszones van gezoneerde wegen.

##### *30 km/uur-wegen*

De Nieuwstraat waaraan de woningen zijn geprojecteerd is een 30 km/uur weg. Zoals gesteld zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur of lager op basis van de Wgh niet-gezoneerd. Akoestisch onderzoek zou dan ook achterwege kunnen blijven. Echter op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Het akoestisch klimaat als gevolg van de Nieuwstraat is onderzocht.

Voor de beoordeling van de geluidsbelasting wordt gebruik gemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in een milieukwaliteitsmaat volgens de 'methode Miedema'. Hierin wordt de geluidsbelasting geclassificeerd en beoordeeld op basis van klassen van 5 dB. Omdat de Wgh niet van toepassing is, wordt bij de berekening van de geluidsbelasting geen correctie ex artikel 110g Wgh toegepast.

**Tabel 1. Lden classificering milieukwaliteit volgens de methode Miedema**

geluidsklasse	beoordeling
< 50 dB	Goed
50 - 55 dB	Redelijk
55 - 60 dB	Matig
60 - 65 dB	Tamelijk slecht
65 - 70 dB	Slecht
> 70 dB	Zeer slecht

Indien de milieukwaliteit als goed of redelijk wordt beoordeeld is sowieso sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Bij de beoordeling matig, tamelijk slecht en slecht dient bezien te worden of met maatregelen de geluidsbelasting doelmatig kan worden teruggedrongen.

Verder is van belang dat zodanige gevelmaatregelen worden genomen dat de maximaal aanvaarde binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit ten hoogste 33 dB bedraagt.

#### *Rekenmethode*

Met behulp van de Standaard Rekenmethode I (SRM I) uit het Reken- en Meetvoorschrift 2006 is de specifieke geluidsbelasting aan de buitengevels van de geprojecteerde ontwikkeling berekend voor het prognosejaar 2020. Er is voor gekozen de SRM I-methode te gebruiken omdat er geen hoogte verschillen en afschermdende bebouwing aanwezig is.

#### *Dosismaat*

De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat  $L_{den}$  (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

#### **Invoergegevens**

Hierna zijn de invoergegevens beschreven die voor het uitvoeren van het akoestisch onderzoek zijn gehanteerd.

#### *Verkeersintensiteit*

In tabel 2 zijn de verkeersintensiteiten weergegeven die gebruikt zijn voor de het uitvoeren van de sectorale toetsen. De werkelijke verkeersintensiteiten op de Nieuwstraat zijn niet bekend. Volgens de verkeersstromenkaart 2008 van de Provincie Zeeland bedraagt de verkeersintensiteit op de Langendam 6.100 mvt/etmaal. Omdat de Nieuwstraat in de doorgaande route Langendam, Oranjeplein, Nieuwstraat en Westkapelseweg ligt is aangenomen dat de maximaal verkeersintensiteit op de Nieuwstraat hetzelfde is als op de Langeweg. Door rekening te houden met een autonome groei van 1,5% per jaar is de intensiteiten bepaald voor de prognosejaar 2021.

#### *Verkeersaantrekkende werking*

Op de woningbouwlocatie worden maximaal 14 woningen te gerealiseerd. Volgens CBS-gegevens behoren de woningbouwlocaties tot het woonmilieutype "centrum-dorps". Volgens CROW publicatie 256 bedraagt de verkeersgeneratie van een woning in het woonmilieutype "centrum-dorps" 7,0 mvt/werkdagemaal. Omgerekend naar weekdagemaal zijn dit 6,3 mvt/weekdagemaal/woning. De verkeersgeneratie ten gevolge van de ontwikkeling aan de Nieuwstraat bedraagt 6,3 mvt/etmaal/woning \* 14 woningen = 88 mvt/etmaal.

**Tabel 2. Verkeersintensiteiten (afgerond op 100-tallen)**

weg\intensiteit	2021	
	excl. ontw.	incl. ontw.
<b>Nieuwstraat</b>	7.400	7.500

*Voertuigverdeling*

In tabel 3 zijn de gebruikte verdelingen per voertuigcategorie en per periode-uur weergegeven voor de Nieuwstraat. De werkelijke gegevens zijn niet bekend. Er is gekozen aan te sluiten bij landelijke gemiddelden die horen bij provinciale wegen.

**Tabel 3. Voertuigverdeling per categorie en per periode-uur Nieuwstraat**

	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	etmaal
% per periode uur	6,7 %	2,7 %	1,1 %	n.v.t.
lichte mvt's	86,0 %	93,5 %	86,0 %	86,81 %
middelzware mvt's	9,1 %	4,5 %	9,1 %	8,6 %
zware mvt's	4,9 %	2,0 %	4,9 %	4,59 %

*Overige gegevens*

Voor het berekenen van de geluidsbelasting aan de gevel zijn ook de maximumsnelheid, verhardingssoort, verhardingsbreedte, afstand weg-as tot gevel, zichthoek, objectfractie en de waarneemhoogtes relevant. In tabel 4 zijn enkele overige gegevens weergegeven.

**Tabel 4. Overige gegevens**

Gegeven	Nieuwstraat
maximumsnelheid	30 km/uur
verhardingssoort	asfalt
verhardingsbreedte	5 meter
afstand tussen gevel en weg-as	10 meter
zichthoek	127°
objectfractie	0,7

In het bouwplan wordt de mogelijkheid geboden maximaal 11 meter hoog te bouwen. De vastgestelde waarneemhoogtes bevinden zich derhalve op 1,50 m, 4,50 meter en 7,50 meter.

## Resultaten en conclusies

In tabel 5 zijn de geluidsbelastingen aan de gevels van de beoogde ontwikkeling ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de niet gezoneerde Nieuwstraat weergegeven.

**Tabel 5. Geluidsbelasting aan de gevel (exclusief aftrek 110g Wgh)**

straat	waarneemhoogte		
	1,5 m	4,5 m	7,5 m
Nieuwstraat	64 dB	64 dB	63 dB

Uit berekeningen blijkt dat de maximale geluidsbelasting aan de gevels van de woningbouwlocatie aan de Nieuwstraat ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de gedezoneerde Nieuwstraat op de maatgevende waarneemhoogte 64 dB bedraagt. De milieukwaliteit wordt hiermee als slecht gekwalificeerd. Bezien dient te worden of de geluidsbelasting doelmatig kan worden gereduceerd.

### *Maatregelen aan de bron*

Er zijn in theorie een aantal maatregelen aan de bron mogelijk. Gedacht kan onder andere aan stillere voertuigen. Dit is echter geen maatregel die gemeente of ontwikkelaars kunnen beïnvloeden. Dit is afhankelijk van wetgeving en technische ontwikkelingen van motorvoertuigen. Voorts kan worden gedacht aan het beperken van de verkeersomvang en de snelheid of aan het wijzigen van de samenstelling van het verkeer. Voor de Nieuwstraat stuiten deze maatregelen op overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard en zijn evenmin reëel.

De niet gezoneerde Nieuwstraat is de doorgaande weg door Zoutelande en is onderdeel van de route Vlissingen - Westkapelle (N288) en behoort tot het regionale wegennet van de provincie Zeeland. Er zijn momenteel geen (goede) alternatieven om het verkeer anders te laten rijden dan over deze weg.

### *Maatregelen in het overdrachtgebied*

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidswallen of geluidsschermen direct langs de Nieuwstraat stuiten op financiële en stedenbouwkundige aard. Een scherm is in deze binnenstedelijke situatie niet gewenst. Tevens dient een scherm/wal ter plaatse van de perceelaansluitingen onderbroken te worden zodat de geluidsafschermdende werking te niet wordt gedaan.

### *Conclusie*

Gesteld kan worden dat redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting te reduceren ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Nieuwstraat. Verder bedraagt de hoogste geluidsbelasting aan de gevels (inclusief aftrek 110g Wgh) 59 dB. Indien de wettelijke normen uit de Wgh (voor gezoneerde wegen) worden gehanteerd, zou het mogelijk zijn geweest een hogere waarde vast te stellen. De geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde ontwikkelingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de niet gezoneerde nieuwstraat wordt derhalve aanvaardbaar geacht.

## Rekenbladen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Kom Zoutelande

0717.006552.60

Ontvanger : BG Waarneemhoogte [m] : 1.5

Rijlijn : Nieuwstraat

Wegdekhogte [m] : 0.00 Afstand horizontaal [m] : 10.00  
 Verhardingsbreedte [m] : 5.00 Afstand schuin [m] : 10.03  
 Bodemfactor [-] : 0.25 Afstand kruispunt [m] : 0.00  
 Objectfractie [-] : 0.70 Afstand obstakel [m] : 0.00  
 Zichthoek [grad] : 127  
 Wegdektype [-] : 0 - Referentiewegdek

Q\_etmaal : 7500.00  
 % Daguur : 6.70  
 % Avonduur : 2.70  
 % Nachtuur : 1.10

### Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C wegdek	E dag	E avond	E nacht
1	Motorrijwielen	0.00	0.00	0.00	30	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Lichte Motorvoertuigen	86.00	93.50	86.00	30	0.00	69.23	65.64	61.38
3	Middelzware Motorvoert...	9.10	4.50	9.10	30	0.00	68.04	61.03	60.19
4	Zware Motorvoertuigen	4.90	2.00	4.90	30	0.00	68.56	60.72	60.71
5	Bromfietsen	0.00	0.00	0.00	30	0.00	0.00	0.00	0.00
	Totaal	100.00	100.00	100.00			73.41	67.86	65.56
	C_optrek						--	--	--

### Resultaten in dB(A)

C\_reflectie : 1.05 LAeq, dag : 62.96  
 C\_zichthoek : 0.00 LAeq, avond : 57.42  
 D\_afstand : 10.01 LAeq, nacht : 55.12  
 D\_lucht : 0.08 Aftrek Art. 110g [dB] : 0  
 D\_bodem : 0.83 Lden, excl. Art.110g [dB] : 64  
 D\_meteo : 0.57 Lden, incl. Art.110g [dB] : 64

Ontvanger : 1e verd Waarneemhoogte [m] : 4.5

Rijlijn : Nieuwstraat

Wegdekhoogte [m] : 0.00 Afstand horizontaal [m] : 10.00  
 Verhardingsbreedte [m] : 5.00 Afstand schuin [m] : 10.68  
 Bodemfactor [-] : 0.25 Afstand kruispunt [m] : 0.00  
 Objectfractie [-] : 0.70 Afstand obstakel [m] : 0.00  
 Zichthoek [grad] : 127  
 Wegdektype [-] : 0 - Referentiewegdek

Q\_etmaal : 7500.00  
 % Daguur : 6.70  
 % Avonduur : 2.70  
 % Nachtuur : 1.10

**Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)**

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0.00	0.00	0.00	30	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Lichte Motorvoertuigen	86.00	93.50	86.00	30	0.00	69.23	65.64	61.38
3	Middelzware Motorvoert...	9.10	4.50	9.10	30	0.00	68.04	61.03	60.19
4	Zware Motorvoertuigen	4.90	2.00	4.90	30	0.00	68.56	60.72	60.71
5	Bromfietsen	0.00	0.00	0.00	30	0.00	0.00	0.00	0.00
	Totaal	100.00	100.00	100.00			73.41	67.86	65.56
	C_optrek						--	--	--

**Resultaten in dB(A)**

C\_reflectie : 1.05 LAeq, dag : 63.08  
 C\_zichthoek : 0.00 LAeq, avond : 57.54  
 D\_afstand : 10.29 LAeq, nacht : 55.23  
 D\_lucht : 0.08 Aftrek Art. 110g [dB] : 0  
 D\_bodem : 0.73 Lden, excl. Art.110g [dB] : 64  
 D\_meteo : 0.27 Lden, incl. Art.110g [dB] : 64

## **Luchtkwaliteitsonderzoek**

Ter plaatse van de beoogde functies kan op basis van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Planbureau voor de Leefomgeving; PBL) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen worden geconcludeerd dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof onder de betreffende grenswaarden liggen. Ook de prognose voor 2015 en 2021 voorspelt geen overschrijding (informatie PBL november 2009). Op basis van het NIBM-tool is tevens geconcludeerd dat de ontwikkeling in niet betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Berekeningen zijn gelet op het voorgaande en het gegeven dat de grootschalige concentraties ver onder de grenswaarden liggen, achterwege gelaten.

De Wik vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde functies in het voorliggen bestemmingsplan.



## **Bijlage 6      Archeologie**



# Archeologie

Walcherse Archeologische Dienst, april 2009

## Archeologie

In Europees verband is het "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 blijkt 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) opgemaakt, 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

De Walcherse Archeologische Dienst heeft een beperkte bureaustudie uitgevoerd naar de te verwachten archeologische waarden in Zoutelande

Hieruit is gebleken dat de parochie Zoutelande is gesticht in de 13<sup>e</sup> eeuw. Op de historische kaart van Visscher en Roman uit ca. 1650 (afb. 1) is te zien hoe de bebouwing van de kom Zoutelande in de 17<sup>e</sup> eeuw was uitgelegd. Rondom zijn tuinen, akkers en weiland aangeduid en in het zuiden de duinen en kust. Uit de kaart van de gebroeders Hattinga uit ca. 1750 (afb. 2) blijkt dat de bebouwing iets naar het oosten is uitgebreid en aan de Duinweg verder naar het oosten doorloopt. Vervolgens blijkt uit latere kaarten en bijvoorbeeld ook uit de kadastrale kaart van 1852 (afb. 3), dat in de daaropvolgende eeuwen geen toename meer van de bebouwing heeft plaatsgevonden.

Op basis van deze informatie is ten behoeve van de herziening de begrenzing van het AMK-terrein (AMK nr. 13423 - dorpskern Zoutelande) en dus van het archeologisch waardevol gebied op de voorschriftenkaart aangepast. De gebieden die volgens de geraadpleegde kaarten eeuwenlang tuinen en akkers, weiden of boomgaarden zijn geweest, zijn uit het AMK-terrein, zoals deze op de Archeologische Monumentenkaart staat gekarteerd,

gesneden (zie donkergroen gebied in onderstaande afbeelding 4 uit 2008). In de ondergrond van de uitgesneden delen zijn geen archeologische resten te verwachten die samenhangen met de historische dorpskern van Zoutelande. Hierbij komt een groot deel van de noordelijke zone te vervallen maar wordt het AMK terrein ook uitgebreid in oostelijke richting, langs de Duiweg. Rondom de dorpskern kunnen archeologische resten van een vroegmiddeleeuwse nederzetting worden verwacht, die als voorganger van de parochie zou kunnen gelden.

Bijkomend werd ook de IKAW hoge verwachtingszone aangepast op basis van de bodemkaart van Bennema en Van der Meer. Deze kaart geeft een meer accurate versie van de ligging van de kreekkrug dan de kaart waarop de IKAW in ARCHIS is gebaseerd.



ca. 1650



ca. 1750



afb. 3 1852



afb. 4 nieuwe inventarisatie archeologische (verwachtings-)waarden 2008

Voor gebieden gelegen binnen een straal van 50 meter rondom bekende vindplaatsen (zie blauw gearceerde cirkels op afbeelding uit 2008) gelden aparte vrijstellingsmaten n. Ten tijde van deze herziening zijn de volgende vindplaatsen binnen de komgrenzen van Zoutelande bekend:

- Onderzoeken aan de Nieuwstraat, perceel D 2654 (OMG 19559), op perceel D 1669 aan de Noordendolfer (OMG 19558 & 16172) en percelen D 2647, D 2649, D 2650 en D 2651 aan de Majoerwerf (OMG 7787) leverden geen aanwijzingen voor bewoning in het verleden op. Deze zones zijn dan ook vrijgesteld van verder onderzoek (donkergrijs aangeduid op afbeelding 4 uit 2008).
- In de tuin van Noordendolfer nr 7, perceel D 1670, werd een groot bakstenen fundament van een laat middeleeuwse structuur aangetroffen (WNG 54727).
- In de tuin van de Molenweg nr 12, perceel D 98, werd een vroeg 16<sup>e</sup>-eeuws koperen/bronzen muntgewicht gevonden, alsook een bronzen Romeinse munt (WNG 405048).
- ffff In het Zeeuws Archeologisch Archief bevindt zich nog een aantal archeologische waarnemingen en vondstmeldingen die nog niet zijn opgenomen in ARCHIS. Aan de 'Duinvoet' wordt melding gemaakt van de fundering van een middeleeuws gebouw (Willibrordspuit). Op het parkeerterrein van hotel 'De Distel' aan de Zeedijk werden restanten van de Middeleeuwse Willibrordspuit aangetroffen.

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 Zoutelande de volgende beleidsregels vastgesteld:

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

1. Het bestemmingsplan Kom Zoutelande beslaat de historische kern die als terrein van hoge archeologische waarde (AMK-gebied) in afbeelding 4 in groen is aangeduid. Het Walcherse archeologiebeleid stelt dat binnen deze terreinen bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 60 m<sup>2</sup> voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek.
2. Het overige deel Kom Zoutelande beslaat een zone die op de archeologische beleidsadvieskaart voor Walcheren is aangegeven als gebied met hoge en middelhoge trekkans op archeologische vondsten (verwachtingszone). Hiervoor geldt dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 500 m<sup>2</sup> voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek (donkergeel aangeduid op afbeelding 4 uit ).
3. Tot slot zijn drie archeologische vindplaatsen bekend bij Zoutelande. Rondom deze vindplaatsen geldt binnen een straal van 50 meter dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 30 m<sup>2</sup> voorafgegaan moet worden door archeologisch onderzoek. Op afbeelding 4 staan de 50 meter-zones rond de bekende vindplaatsen aangeduid als blauw gearceerde cirkels.

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

## **Bijlage 7      Wateradvies**







Waterschap Zeeuwse Eilanden



09I.06905

GE	ERE
Inr	13 JULI 2009
Afdeling:	UUR

*mj*

Gemeente Veere  
Postbus 1000  
4357 ZV DOMBURG

uw brief	: 28 mei 2009	behandeld door	: drs. ing. J.M. Schipper
uw kenmerk	: 09U.04755	doorkiesnummer	: 0118-621266
ons kenmerk	: 2009006962	e-mail	: info@wze.nl
bijlagen	:		
onderwerp	: voorontwerp bestemmingsplan Kom Zoutelande		

Middelburg, 7 juli 2009

ONTVANGEN 10 JUL 2009

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij deel ik u mee dat ik, met inachtneming van het onderstaande, instem met het voorontwerp bestemmingsplan Kom Zoutelande, dat in het kader van het Bro-vooroverleg aan het waterschap is voorgelegd.

### Waterparagraaf

In de waterparagraaf wordt onder 'Watervoorziening' geschreven dat infiltratie vanwege de bodemsamenstelling niet mogelijk is. Ik attendeer u erop dat in de omgeving van de Duinweg in het recente verleden een Infiltratie en Transport (IT)-riolering in combinatie met een 'grindkoffer' is aangelegd om in dit gebied hemelwater te infiltreren. Ik verzoek u de waterparagraaf hierop aan te passen.

Onder 'Oppervlaktewater' is geschreven dat uit nader onderzoek moet blijken of de reeds aanwezige ruimte voor (oppervlakte)water voldoende is voor de steeds intensievere (regen)buien. In mijn beleving is deze passage gerelateerd aan het Waterplan Veere (2007) en heeft het onderzoek inmiddels geresulteerd in diverse maatregelen in de omgeving van het Oranjeplein. Ik verzoek u mij op de hoogte te stellen over de stand van zaken van de nog uit te voeren onderzoeken naar voldoende ruimte voor hemelwater in verband met steeds intensievere regenbuien.

### Opslag consumentenvuurwerk

In artikel 6 Gemengd is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen, zodanig dat de opslag van detailhandel in consumentenvuurwerk is toegestaan. Ik wil u erop wijzen dat de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2007 (hierna Keur) de opslag van consumentenvuurwerk in kernzones en beschermingszones van waterkeringen niet toestaat. Ik verzoek u de regels van de wijzigingsbevoegdheid hierop aan te passen.

### Wijzigingsgebieden

In Wro-zone-wijzigingsgebied 1 wordt de mogelijkheid geboden het plan te wijzigen voor de bouw van 6 woningen. Ik attendeer u erop dat langs het wijzigingsgebied een watergang is gelegen, waarvan vanuit de Keur een onderhoudsstrook van 5 meter vanuit de insteek van de watergang moet worden aangehouden. In Wro-zone-wijzigingsgebied 2 wordt bij wijziging van het plan de mogelijkheid geboden voor de bouw van 14 woningen. Het verhard oppervlak zal bij

toepassing van de beide wijzigingsbevoegdheden toenemen. Gezien de gespannen situatie van de afvoercapaciteit in de kern Zoutelande (zie Waterplan Veere, 2007) verzoek ik u in de beide Wro-zone-wijzigingsgebieden 1 en 2 als bepaling op te nemen dat het waterschap om een wateradvies wordt gevraagd.

Volledigheidshalve meld ik dat voor Wro-zone-wijzigingsgebied 3 geen wateradvies hoeft te worden gevraagd, aangezien het hier gaat om een wijziging van de bestemming, waarbij geen waterschapsbelangen worden geschaad.

Tot slot attendeer ik u erop dat de beschrijving van de juridische regeling (§ 4.3 in te toelichting) niet in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan en dat de beschrijving van de bestemming Waterstaat - Waterkering ontbreekt.

Deze brief dient beschouwd te worden als het wateradvies.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur  
van waterschap Zeeuwse Eilanden

mr.dr.s. J.A. van Werkum,  
hoofd afdeling Planvorming Waterhuishouding

## **Bijlage 8 Molenbiotoop**



# Molenbiotoop

Voor het behoud van de molen van Zoutelande aan de Molenweg in Zoutelande 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](http://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 v als volgt:  $H_x = X / n + (c.z)$ . Omgekeerd kan ook de afstand worden bepaald bij een bepaalde bouwhoogte:  $X = n(H_x - c.z)1$ .

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 ronde grondzeiler. De molen ligt in de bebouwde kom, omgeven door woonbebouwing met een bouwhoogte van een en twee bouwlagen met kap.



Foto molen Zoutelande. (Bron: [maps.google.nl](http://maps.google.nl))

Het omringende gebied 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 21,55 meter. De askop bevindt zich op een hoogte van circa 10,8 meter.

Invulling van de relevante gegevens in genoemde formule leiden tot de in tabel 1 aangegeven richtafstanden en –hoogten.

**Tabel 1. Richtafstanden en –hoogten**

$Hx = X / n + c.z$	afstand in meters	richthoogte obstakel in meters ruw gebied (n=50) (huidig omgevingstype)
bij x = 100	100	4,2
bij x = 200	200	6,2
bij x = 300	300	8,2
bij x = 400	400	10,2

$X = n(Hx-c.z)$	hoogte in meters	richtafstand obstakels in meters
	4,0	92
	5,0	142
	6,0	192
	7,0	242
	8,0	292
	9,0	342
	10,0	392
	11,0	442
	12,0	492

### **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 hoofdinkomen) verdient een sterkere bescherming dan een molen die slechts nu en dan draait. De molen is niet continu bedrijfsmatig in gebruik. Terughoudendheid ten aanzien van het beperken van bouwhoogten en hoogten van beplanting in de omgeving van de molen is dan ook op zijn plaats. Concreet betekent dit dat de gemeente op een afstand van meer dan 100 meter van molens geen 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 4,2 meter. Op grotere afstand zou de formule als uitgangspunt voor de berekening kunnen worden genomen.







bijlagen  
bij de regels

---



# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

### 1.1      bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0004BPZldAp-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      antenedrager

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

### 1.8      antenne-installatie

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

**1.9 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.

**1.10 archeologisch onderzoek**

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

**1.11 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.

**1.12 bebouwing**

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

**1.13 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.

**1.14 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.

**1.15 bedrijfsvloeroppervlak (bvo)**

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

**1.16 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.

**1.17 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.

**1.18 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.19 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.20 Bevi-inrichtingen**

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

**1.21 bevoegd gezag**

een bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.22 bouwen**

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

**1.23 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.24 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels (SVBP 2008) ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.25 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

**1.26 bouwvlak**

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

**1.27 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.

**1.28 bijgebouw**

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

**1.29 consumentenvuurwerk**

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

**1.30 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.

**1.31 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.

**1.32 dakopbouw**

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

**1.33 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.

**1.34 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.

**1.35 dienstverlening**

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

**1.36 evenementen**

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

**1.37 gebouw**

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

**1.38 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.

**1.39 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.

**1.40 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.

**1.41 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.

**1.42 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.

**1.43 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.

**1.44 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.

**1.45 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.

**1.46 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.

**1.47 milieudeskundige**

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

**1.48 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.

**1.49 natuurwaarde**

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

**1.50 NEN**

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

**1.51 nutsvoorzieningen**

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

**1.52 overkapping**

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

**1.53 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.

**1.54 platte dakafdekking**

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

**1.55 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.

**1.56 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.

**1.57 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.

**1.58 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'**

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

**1.59 Staat van Horeca-activiteiten**

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

**1.60 terrasoverkapping**

de overkapping van een terras van een horecagelegenheid.



**1.61 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.

**1.62 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.

**1.63 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.

**1.64 voorgevelrooilijn**

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

**1.65 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### 2.9 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf (met gebruikmaking van SvB functiemenging)

#### 3.1 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 'nutsvoorziening': uitsluitend nutsvoorzieningen;
- c. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en afvalverzamelvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 Toelaatbare bebouwing

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

##### 3.2.2 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 m<sup>2</sup> en de inhoud ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- 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°.

##### 3.2.3 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- 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 indien:
1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak 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 5 m.

### 3.3 **Specifieke gebruiksregels**

#### 3.3.1 *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 lid 3.1 toegestane gebruik;
- i. evenementen zijn toegestaan.

#### 3.3.2 *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 m<sup>2</sup> 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.

### 3.3.3 *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 m<sup>2</sup> en ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 3.2.3 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.

## 3.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 3.4.1 *Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit een categorie hoger dan in lid 3.1 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 lid 3.1 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 lid 3.1 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.

### 3.4.2 *Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 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 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 3.2 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 4 Detailhandel

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': tevens recreatiewoningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.

### 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. 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 m<sup>2</sup> en de inhoud ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- e. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder d minder bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m<sup>2</sup> 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°.

#### 4.2.3 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 indien:
  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 **Afwijken van de bouwregels**

#### 4.3.1 *Bebouwen van erf tot 75%*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder 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.

### 4.4 **Specifieke gebruiksregels**

#### 4.4.1 *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 lid 4.1 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 lid 4.1 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 m<sup>2</sup>;
- h. evenementen zijn toegestaan.

#### 4.4.2 *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 m<sup>2</sup> 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.

#### *4.4.3 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 m<sup>2</sup> en ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 4.2.3 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.

## **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *4.5.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 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 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 4.2 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 5 Gemengd

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";
- b. maatschappelijk in de vorm van bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven en religie;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- g. kantoren;
- h. wonen;
- i. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, sport-, speel 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 m<sup>2</sup> en de inhoud ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- e. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder d minder bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m<sup>2</sup> 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 b bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 7 m;
- d. 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 indien:
  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 lid 5.2.2 onder 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. 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. gebruik van achtererven van horecabedrijven als terras en / of speeltuin is niet toegestaan;
- g. het aantal horecabedrijven binnen de bestemming Gemengd bedraagt ten hoogste 11;
- 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 lid 5.1 toegestane gebruik;
- k. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 5.2.3 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 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit een categorie hoger dan in lid 5.1 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 lid 5.1 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 lid 5.1 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, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of aan de genoemde criteria voor het afwijken van de gebruiksregels is voldaan.

#### *5.5.2 Afwijken voor categorie hogere Staat van Horeca-activiteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder 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 lid 5.1 onder c en d genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

#### *5.5.3 Overige horeca-activiteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder e voor de uitoefening van een horecabedrijf dat niet in de Staat van Horeca-activiteiten is genoemd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf kan naar aard en invloed op de omgeving worden geacht te behoren tot de in lid 5.1 onder c en d genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

#### *5.5.4 Het gebruik van een aan- of uitbouw voor mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 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 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 5.2 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.

### *5.5.5 Realisatie van een terras of speeltuin*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.1 onder f 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.

### *5.5.6 Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 5.1 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.

## Artikel 6 Groen

### 6.1 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 van Zoutelande als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 6.2.1 Toelaatbare bebouwing

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

#### 6.2.2 Algemeen

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m<sup>2</sup>;
- 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.

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. evenementen zijn toegestaan.

## Artikel 7 Horeca

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1c': horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': horecabedrijven uit categorie 1a, 1b, 1d en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- d. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 7.2.1 Toelaatbare bebouwing

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

#### 7.2.2 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 m<sup>2</sup> en de inhoud ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- e. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder d minder bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m<sup>2</sup> 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°.

#### 7.2.3 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 indien:
  1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak ;
  2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.



#### 7.2.4 *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.

### 7.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 7.3.1 *Bebouwen van erf tot 75%*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder 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.

### 7.4 **Specifieke gebruiksregels**

#### 7.4.1 *Gebruik van gronden en bouwwerken*

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

- a. gebruik van achtererven van horecabedrijven te gebruiken als terras en / of speeltuin is niet toegestaan;
- b. het gebruiken of te laten gebruiken van gronden en / of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan;
- c. het verhuren van kamers in bedrijfswoningen door particulieren, voor zover dit rechtstreeks samenhangt met en ondergeschikt is aan het in lid 7.1 toegestane gebruik;
- d. evenementen zijn toegestaan.

#### 7.4.2 *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 m<sup>2</sup> 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.

#### 7.4.3 *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 m<sup>2</sup> en ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 7.2.3 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.

### 7.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

#### 7.5.1 *Afwijken voor hogere categorie Staat van Horeca-activiteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 onder a, b en c 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 lid 7.1 onder a, b en c genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

#### 7.5.2 *Overige horeca-activiteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor de uitoefening van een horecabedrijf dat niet in de Staat van Horeca-activiteiten is genoemd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf kan naar aard en invloed op de omgeving worden geacht te behoren tot de in lid 7.1 genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

#### 7.5.3 *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 7.1 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 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 7.2 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.

#### *7.5.4 Realisatie van een terras of speeltuin*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5 onder a 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.

## Artikel 8 Kantoor

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten;
- c. 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 m<sup>2</sup> en de inhoud ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- e. indien de toelaatbare bebouwde oppervlakte ingevolge het bepaalde onder d minder bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 75% 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 draagt dan indien:
  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 lid 8.2.2 onder 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 lid 8.1 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 8.2.3 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 lid 8.1 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 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 8.2 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, verenigingsleven en religie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats': uitsluitend een begraafplaats;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud van de beeldbepalende en cultuurhistorische molen van Zoutelande;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen van Zoutelande als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven': uitsluitend een voorziening voor het verenigingsleven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1': uitsluitend voor zorgwoningen, woonzorgvoorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van de gezondheidszorg;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2': tevens voor nachtrecreatief verblijf ten behoeve van de onder e bedoelde bestemming;
- h. bedrijfswoningen, daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en of kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, groen, water, erven, jongerenontmoetingsplaatsen, tuinen 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 m<sup>2</sup> en de inhoud ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- 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 draagt dan indien:
  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 lid 9.1 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 lid 9.1 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 m<sup>2</sup>;
- c. per maatschappelijke voorziening als bedoeld in lid 9.1 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 lid 9.1 toegestane gebruik;
- e. evenementen zijn toegestaan.

#### 9.3.2 *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 m<sup>2</sup> 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.

#### *9.3.3 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 m<sup>2</sup> en ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 9.2.3 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.

### **9.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *9.4.1 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 9.1 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 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 9.2 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 10 Natuur

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het behoud en herstel en ontwikkeling van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden;
- ter plaatse van de aanduiding 'bos': tevens een bos;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen en water.

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

### 10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 10.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

		bestemming	
		Natuur	Natuur met aanduiding 'bos'
a.	het aanbrengen van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen	+	-
b.	het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur	+	+
c.	het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem	+	+
d.	het vellen of rooien van houtgewas	+	+
e.	het bebossen of beplanten van gronden	+	-
f.	het graven of afdammen van sloten of greppels met een bodemdpte van meer dan 0,50 m beneden het maaiveld, het aanbrengen van drainage dan wel het diepploegen	+	-
g.	het blijvend omzetten van grasland in bouwland	+	-
h.	het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen	+	-
i.	het gebruik van bestrijdings- en / of bemestingsmiddelen	+	+
j.	het storten en lozen van specie	+	+
k.	het zuigen en baggeren van specie en schelpen	+	-

(Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist = +)

(Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken,  
geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden niet  
vereist = -)

#### *10.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 10.3.1 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.

#### *10.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

- a. Een significante aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur is slechts toelaatbaar indien Gedeputeerde Staten daarvoor een ontheffing op grond van artikel 2.9 lid 6 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland hebben verleend.
- 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.

## 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 kleinschalig 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. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' de oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste 42 m<sup>2</sup>;
- d. de oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 200 m<sup>2</sup> en de inhoud ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- 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' is aangegeven, 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°.

#### 11.2.3 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- 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 indien:
  1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;

2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergevelvlak.
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd.

#### *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. 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 lid 11.1 toegestane gebruik.

#### *11.3.2 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 11.2.3 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 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 11.1 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, 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 m<sup>2</sup>;
- d. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder b minder bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m<sup>2</sup> 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' is aangegeven, 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 ten hoogste 7 m;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd;
- 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 indien:
  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 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.

### **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 m<sup>2</sup>;
- 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 Verkeer

### 13.1 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 van Zoutelande als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals pleinen, horecaterrassen, markten, niet permanente vent- en standplaatsen voor ambulante handel, parkeervoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundigevoorzieningen, nutsvoorzieningen, sport-, en speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen en reclame-uitingen.

### 13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 13.2.1 Toelaatbare bebouwing

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

#### 13.2.2 Gebouwen

De oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m.

#### 13.2.3 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.

### 13.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. evenementen zijn toegestaan.

## **Artikel 14 Water**

### **14.1 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 van Zoutelande als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element.

### **14.2 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 15 Wonen

### 15.1 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 behouden van de molen van Zoutelande als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

### 15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 15.2.1 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 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- g. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder f minder bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m<sup>2</sup> 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 55°;
- 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 indien:
  1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
  2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

#### 15.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' worden hoofdgebouwen met ten minste drie aaneen gebouwd;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd;

- d. 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;
- e. 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;
- f. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt op de gronden met de volgende aanduidingen ten minste:
  - 1. 'twee-aan-een': 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.

#### 15.2.3 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.

#### 15.2.4 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.

### 15.3 Specifieke gebruiksregels

#### 15.3.1 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 woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m<sup>2</sup> 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.

#### *15.3.2 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 m<sup>2</sup> en ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 15.2.3 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.

### **15.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *15.4.1 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 15.2 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 m<sup>2</sup>;
- 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 mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 15.2 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 16 Waarde – Archeologie-1

### 16.1 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.

### 16.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 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 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
  4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 16.3.1 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 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;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

### *16.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 16.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 16.2 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 groundbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 16.3.1 nodig is.

### *16.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.3.1 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.

## **16.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### *16.4.1 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.

### *16.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod*

Het verbod als bedoeld in lid 16.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 16.2 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 m<sup>2</sup> 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 lid 16.4.1 nodig is.

### *16.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning, zoals in lid 16.4.1 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.

## **16.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### *16.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 16.1 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.

### *16.5.2 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 16.1 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 17 Waarde – Archeologie-2

### 17.1 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.

### 17.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 17.1 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 60 m<sup>2</sup>;
  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 werken, 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-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;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

### *17.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 17.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 17.2 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 groundbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 17.3.1 nodig is.

### *17.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 17.3.1 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-2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk van bouwwerken te slopen.

### *17.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod*

Het verbod als bedoeld in lid 17.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 17.2 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 m<sup>2</sup> 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 lid 17.4.1 nodig is.

### *17.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning zoals in lid 17.4.1 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.

## **17.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### *17.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 17.1 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 lid 17.1 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-3

### 18.1 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.

### 18.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 18.1 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 500 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
  4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, 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-3' 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;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

### *18.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 18.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 18.2 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 groundbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
- 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 lid 18.3.1 nodig is.

### *18.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 18.3.1 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-3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bouwwerken te slopen.

## **18.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### *18.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 18.1 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 lid 18.1 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 Waterstaat - Waterkering**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen, zoals waterkering, waterbeheersing, kaden, dijksloten, opslag en onderhoud ten behoeve van vaar- en waterwegen, wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

### **19.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 19.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **19.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 onder c met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. de waterstaatkundige belangen worden door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad;
- c. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.





## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 20   Anti-dubbeltelbepaling**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 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 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.

## Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

### 23.1 Molenbiotoop

#### 23.1.1 *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. De bepalingen onder a en b zijn niet van toepassing op een bouwplan waarvoor met toepassing van de in artikel 25 opgenomen wijzigingsbevoegdheid een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a en b is bebouwing met een grotere hoogte in de volgende gevallen rechtstreeks toegestaan:
  1. het betreft een bestaand bouwwerk met een 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 blijven binnen de hoogte en 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.
- e. Indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a en b prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

#### 23.1.2 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 23.1.1 onder a en b, indien:

- a. 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.
- b. Toepassing van de in lid 23.1.1 onder a en b bedoelde afstands- en hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden.

### 23.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 23.2.1 *Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

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

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

#### 23.2.2 *Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 23.2.1 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 van Zoutelande.

### *23.2.3 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 voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan het huidige en / of toekomstige functioneren van de molen van Zoutelande als werktuig door windbelemmering en / of de waarde van de molen als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element onevenredig in gevaar brengen of kunnen brengen.

## **Artikel 24 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 25 Algemene wijzigingsregels**

### **25.1 Wijziging naar Wonen**

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

- a. in het gebied zijn ten hoogste 14 grondgebonden woningen toegestaan maar ook de typologie gestapeld;
- b. de goothoogte van een woning bedraagt ten hoogste 6 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 11 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. een besluit tot wijziging mag niet eerder worden genomen dan nadat is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

## **Artikel 26 Overige regels**

### **26.1 Werking wettelijke regeling**

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



## Hoofdstuk 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 Zoutelande".



bijlagen  
bij de regels

---



## **Bijlage 1      Staat van Horeca-activiteiten**



# 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 m<sup>2</sup>;
- 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).



# **Bijlage 2    Staat    van    Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'**



# 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

<b>SBI-CODE 1993</b>		<b>OMSCHRIJVING</b>	
	<b>nummer</b>		<b>CATEGORIE</b>
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 <sup>2</sup>	<b>B1</b>
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>B2</b>
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
1581	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, chargeovens, v.c. < 7.500 kg meel/week	<b>B1</b>
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	<b>B1</b>
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	<b>B2</b>
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	<b>B2</b>
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	<b>B2</b>
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief leer)	<b>C</b>
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGE- LIJKE	
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>B2</b>
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	<b>B1</b>
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	<b>B1</b>
2223	A	Grafische afwerking	<b>A</b>
2223	B	Binderijen	<b>B1</b>
2224		Grafische reproductie en zetten	<b>B1</b>
2225		Overige grafische activiteiten	<b>B1</b>
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	<b>A</b>
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	<b>C</b>
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2612		Glas-in-lood-zetterij	<b>B1</b>
2615		Glasbewerkingsbedrijven	<b>B2</b>
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	<b>B1</b>
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	2	- indien p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	<b>B2</b>
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	<b>B2</b>
28	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORT- MIDDELEN)	

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

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

## Eindnoten

1. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan waren er nog 20 horeca-vestigingen aanwezig. In het centrumgebied is vastgehouden aan de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheden van 4 horeca-vestigingen.
2. Tot een factor 10 onder de oriënterende waarde vereist de provincie geen uitgebreid onderzoek naar het groepsrisico.
3. Tot een toename van het groepsrisico van 10% beschouwt de provincie de toename als marginaal.
4. Actualisatie Risicoanalyse (Wester)Schelde, Det Norske Veritas, juni 2004.
5. Onder andere naar artikelen van de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Bouwverordening, het Vuurwerkbesluit, het Besluit externe veiligheid inrichtingen en naar de Algemene wet bestuursrecht.





