



BESTEMMINGSPLAN

“Appartementen Beurtschipperstraat Kortgene”

GEMEENTE NOORD-BEVELAND



Opdrachtgever
Marsaki

Auteur
Bureau Dhondt

Projectnummer
S18010

IMRO-identificatie
NL.IMRO.1695.BPBeurtschipperstr-VA01

Status
vastgesteld

Datum
25 februari 2021

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse	7
2.1 Kortgene / Havengebied	7
2.2 Bestaande situatie Havengebied	7
2.3 Bestaande situatie plangebied	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	17
Hoofdstuk 5 Milieuverantwoording	20
5.1 Geluid wegverkeerslawaaï	20
5.2 Bedrijfshinder	20
5.3 Bodem	21
5.4 Watertoets	21
5.5 Flora- en faunatoets	23
5.6 Stikstofdepositie	24
5.7 Cultureel erfgoed en archeologie	25
5.8 Luchtkwaliteit	27
5.9 Externe veiligheid	28
5.10 Bezonningsstudie	29
5.11 Windonderzoek	29
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving	31
6.1 Inleiding	31
6.2 Hoofdpzët	31
6.3 Bestemmingen	31
Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.1 Economische uitvoerbaarheid	33
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 24 november 2016 is het bestemmingsplan Havengebied Kortgene vastgesteld. Voor de locatie op de hoek Beurtschippersstraat en Veerdam is op basis van dit bestemmingsplan woningbouw voorzien. Ter plaatse is de enkelbestemming 'wonen - uit te werken' opgenomen aangezien de exacte invulling destijds nog niet bekend was. In het vigerend bestemmingsplan was rekening gehouden met 5 woningen ten behoeve van permanente bewoning en/of recreatieve bewoning.

Het inmiddels uitgewerkte bouwplan bevat ook deze mix van woningen ten behoeve van permanente, deeltijd en recreatieve bewoning, maar bevat in totaal 22 appartementen. Het bouwvlak en de hoogte van het bouwplan wijkt daarnaast ook af van het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Beurtschippersstraat en Veerdam in het havengebied van Kortgene. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Beurtschippersstraat, aan de oostzijde door de Veendam, aan de zuidzijde door de Loswal en aan de westzijde door naastgelegen woningbouw.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

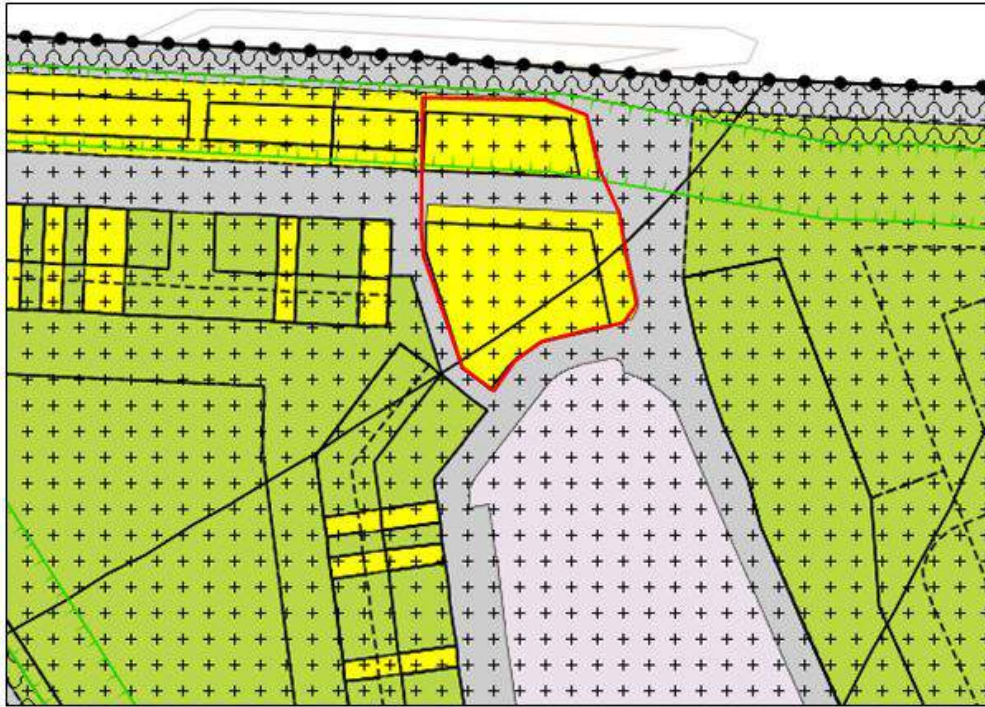
1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Havengebied Kortgene". Dit bestemmingsplan is op 24 november 2016 vastgesteld door de gemeenteraad.

Naar aanleiding van het ingestelde beroep bij de Raad van State en de daaruit volgende tussenuitspraak van de Raad van State op 11 juli 2018 heeft de gemeente Noord- Beveland enkele geconstateerde gebreken in de regels van het bestemmingsplan hersteld. Het

herstelde bestemmingsplan is op 22 november 2018 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. De correcties hadden geen betrekking op onderhavig plangebied en/of de daar geleedende planregels.

De gronden ter plaatse zijn bestemd als "Wonen- Uit te werken" en "Verkeer" en volledig voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 2". Het noordelijke deel, gelegen aan de Kaaidijk is daarnaast voorzien van een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'.



Figuur 1.2 Vigerend bestemmingsplan

De voor 'Wonen-Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal 5 woningen toegestaan en de plannen dienen te worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan welke ter goedkeuring voorgelegd dient te worden aan het College van Burgemeester en Wethouders.

De beoogde ontwikkeling met 22 wooneenheden past echter niet binnen de uitwerkingsregels en derhalve is besloten om hiervoor een bestemmingsplan in procedure te brengen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een gebiedsanalyse en een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 is het planvoornemen toegelicht. In hoofdstuk 5 komen de aspecten met betrekking tot het milieu aan bod. In hoofdstuk 6 geeft de juridische planbeschrijving weer en in hoofdstuk 7 komen respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Kortgene / Havengebied

Kortgene ligt op het grensvlak van grootschalige akkerbouwgronden en het Veerse Meer. Het open landschap is karakteristiek voor Noord-Beveland. De historische dijkstructuur rondom Kortgene is nog steeds te beleven. De ontstaansgeschiedenis van Kortgene als voorstraatdorp is eveneens nog duidelijk in het stratenpatroon en de karakteristieke bebouwing afleesbaar.

Vanaf het water vormt het havengebied, met de voormalige landbouwhaven en jachthaven Delta Marina, een belangrijke entree van Kortgene. De havens liggen ingeklemd tussen twee verblijfsrecreatieterreinen. De landbouwhaven heeft inmiddels de landbouwfunctie verloren en fungeert nu als recreatiehaven. Jachthaven Delta Marina, de eerste haven op Noord-Beveland gezien van de Zandkreeksluis, vervult een recreatieve functie.

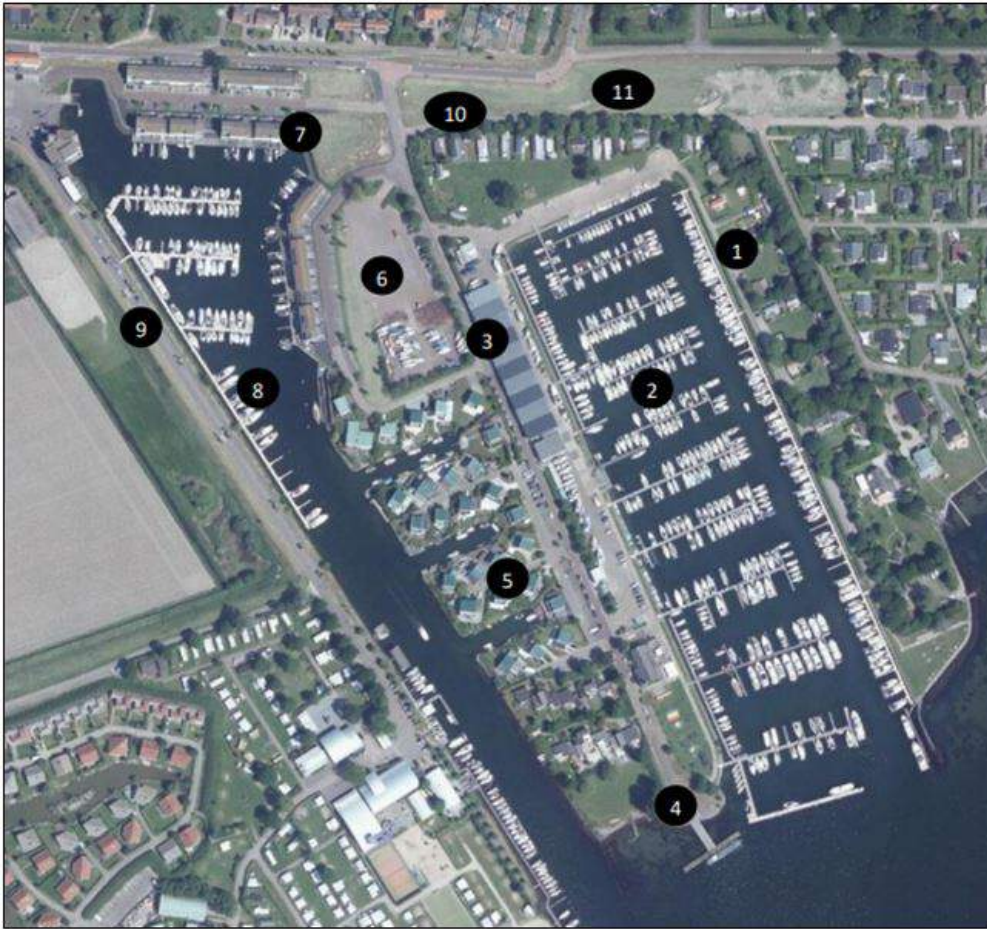
Recreatie is een belangrijke functie voor Kortgene. De meeste recreatieve functies liggen buiten de dijkstructuur, zoals twee verblijfsrecreatieterreinen, de havens en het sportterrein. De sfeer en de uitstraling van de kern wordt sterk beïnvloed door de recreatie in de directe omgeving. Daaraan dankt Kortgene ook het rijke aanbod aan voorzieningen. De verblijfsrecreatieve hoofdstructuur speelt in op de primaire aantrekkingskracht van het Veerse Meer. De havens van Kortgene leveren een positieve bijdrage aan de aantrekkingskracht van het Veerse Meer. Dit geldt met name voor de kop van de Veerdam, de dam tussen de jachthaven en de oude werkhaven. Het recreatief aanbod wordt compleet gemaakt met de aanwezigheid van verschillende fiets- en wandelroutes.

Recreatie is reeds een belangrijke economische drager voor Kortgene en de betekenis ervan zal in de komende periode eerder toe- dan afnemen. Het Veerse Meer wordt gezien als de verbindende schakel. Versterking van de relatie van Kortgene met het Veerse Meer, waarbij nadrukkelijk belang wordt gehecht aan openbaar toegankelijke verbindingen met het Veerse Meer, is een belangrijke opgave. Het accent ligt op kwaliteitsverbetering van de aanwezige verblijfsrecreatie, waarbij ingespeeld dient te worden op de toenemende behoefte aan kwaliteit en differentiatie.

2.2 Bestaande situatie Havengebied

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit de volgende deelgebieden:

1. Het kampeer- en recreatieterrein aan de noord- en oostzijde van de Grote Haven;
2. De Grote Haven;
3. De strook tussen Veerdam en Grote Haven met gebouwen voor reparatie en opslag, kantoor, winkel, horeca, stalling van vaartuigen, botenkraan en brandstofpunt;
4. De Veerdam met aan het einde de steiger en mogelijkheid voor een hotelfunctie;
5. Aqua Village 1 en 2 met permanente en recreatieve woningen;
6. Stallingsterrein voor voer- en vaartuigen;
7. Plan Havenfront met permanente en recreatieve woningen met (deels) eigen ligplaatsen in de landbouwhaven, met op de hoek voorliggend plangebied;
8. Voormalige landbouwhaven met ligplaatsen waar waterchalets worden beoogd;
9. De Havenweg, ontsluitingsroute voor landbouwhaven en camping de Paardekreek;
10. Braakliggend terrein, waar in de toekomst een nieuw parkeerterrein wordt beoogd;
11. Perceel tussen Botterlaan en Oostbermweg, geschikt voor 20 recreatieve of 5 permanente wooneenheden.



Figuur 2.1 Bestaande situatie Havengebied

2.3 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied zelf is momenteel een braakliggend terrein welke in twee delen gescheiden wordt door de Beurtschippersstraat. Op de volgende pagina is de bestaande situatie in foto's weergegeven.



Figuur 2.2 Foto's bestaande situatie plangebied

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

Bij het maken van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. Hieronder wordt het relevante ruimtelijke beleid voor het plangebied weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

1. Concurrentiekracht
2. Bereikbaar
3. Leefbaar en veilig

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het zich tot het natuurdomein.

Conclusie

Ten aanzien van bovenvermelde is het Rijksbeleid niet direct van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een "Ladder voor duurzame verstedelijking" op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

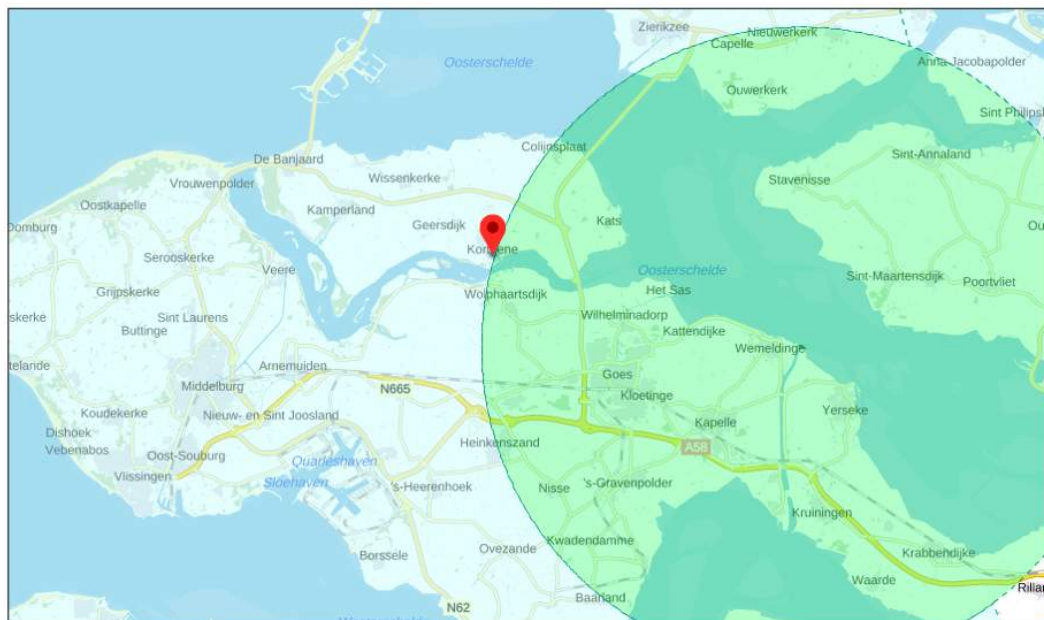
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, geconsolideerde versie 19 januari 2019).

Beoordeling en conclusie

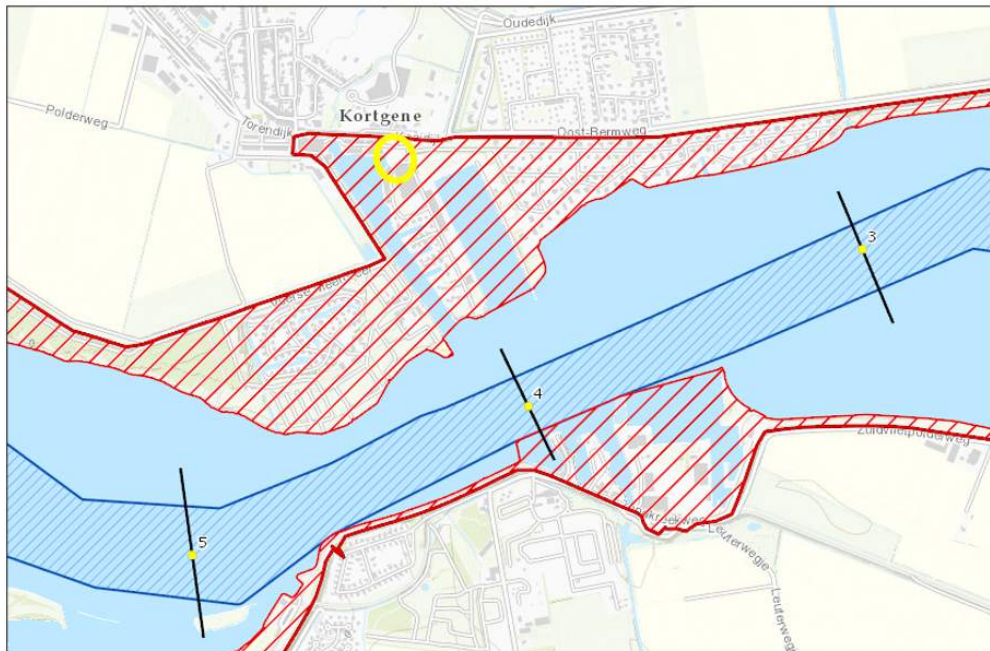
Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er regels uit het Rarro en Barro van toepassing. Dit betreft enerzijds de regeling uit het Rarro met betrekking tot het radarverstoringsgebied van radarstation Wemeldinge. Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 95 meter voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan wordt geen mogelijk gemaakt van die hoogte. Het Rarro is derhalve niet van invloed op voorliggend bestemmingsplan of vice versa.



Figuur 3.1 Situering radarverstoringsgebieden (Rarro, 14 september 2020)

Anderzijds is de regeling uit het Barro met betrekking tot rijkswaterwegen van toepassing. De breedte van een vrijwaringszone, gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijkswaarweg, bedraagt in het Veerse Meer 25 meter aan weerszijden. Op basis van de legger van Rijkswaterstaatswerken (navolgende figuur) is te zien dat de vaarweg in het Veerse Meer (blauwe arcering) aan de zijde van Wolphaartsdijk ligt, op ruim meer dan 25 meter. Het

bestemmingsplangebied ligt volledig in de zone die is vrijgesteld van vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (rode arcering). Ook het Barro is derhalve niet van invloed op voorliggend bestemmingsplan of vice versa.



Figuur 3.2 Uitsnede Legger Rijkswaterwegen

Besluit ruimtelijke ordening “Ladder duurzame verstedelijking”

In het Besluit ruimtelijke ordening is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen die van toepassing is op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als een nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden. Gemeenten, provincies en projectontwikkelaars hoeven alleen bij nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden uitgebreid te motiveren waarom de nieuwbouw daar nodig is.

De Laddertoets moet alleen uitgevoerd worden wanneer sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling buiten stedelijke gebieden.

Woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden gezien als stedelijke ontwikkeling. Voorliggende ontwikkeling bestaat uit 22 woningen en moet dus worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. De vervolgstappen van de Ladder worden dan ook doorlopen:

1. binnen- of buiten bestaand stedelijk gebied.
2. beschrijving van de behoefte;

Stedelijk gebied

Gelet op het samenhangende karakter van het Havengebied binnen een volledig recreatiegebied, de woonbestemmingen rond het gebied van Delta Marina, het bebouwde bedrijfsmatige karakter langs de Veerдам, is hier sprake van een bestaand stedelijk gebied.

Behoeft

In de woningbouwplanningslijst van de gemeente Noord-Beveland zijn op deze locatie tot 2026 in totaal 25 woningen voorzien. Met onderhavige ontwikkeling worden er 22

wooneenheden gerealiseerd wat past binnen de woningbouwprogrammering.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Provincie Zeeland 2018

Op 21 september 2018 is het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 is het provinciaal beleidsplan voor de volle breedte van de fysieke leefomgeving. Het plan bevat beleid over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Voortzetting van het voorgaande beleid was het uitgangspunt, aangevuld met nieuwe elementen zoals energietransitie en klimaatadaptatie.

De zeven provinciale kerntaken zijn:

- Duurzame ruimtelijke ontwikkeling & waterbeheer
- Milieu, energie & klimaat
- Vitaal platteland, natuurbeheer & ontwikkeling natuurgebieden
- Regionale bereikbaarheid & regionaal openbaar vervoer
- Regionale economie
- Culturele infrastructuur & monumentenzorg
- Kwaliteit van het openbaar bestuur

Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied, zoals is te zien in navolgende figuur. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 3.1 Uitsnede Omgevingsplan Zeeland 2012- 2018

De locatie is niet gelegen binnen de in de het omgevingsplan als zodanig aangewezen 'kustzone'. Voor het gebied buiten de kustzone (overig Zeeland) wil de provincie via een gebiedsgerichte aanpak de voorkomende knelpunten in gezamenlijkheid oplossen, maar vooral ook de regionale kansen verzilveren. In gebieden waar wordt gekozen voor een

dergelijke 'Kustvisie-aanpak' zullen de onderstaande algemene ruimtelijke kaders verder worden ingevuld of achteraf worden gewijzigd.

Deeltijdwonen

Er is sprake van een steeds grotere diversiteit in de duur en de wijze waarop mensen in Zeeland verblijven. Het onderscheid tussen reguliere woningen (met een woonbestemming) en recreatiewoningen (met een recreatiebestemming) wordt in de praktijk steeds kleiner. Gevolg hiervan is dat woningen met een woonbestemming steeds vaker gebruikt worden in 'deeltijd', terwijl recreatiewoningen lang niet altijd worden gebruikt voor de recreatieve verhuur.

- Permanente bewoning: Hoofdbewoner is ingeschreven bij gemeente.
- Deeltijdwoning: Hoofdbewoner is elders ingeschreven en gebruikt de woning als tweede woning
- Recreatieve woning: Eigenaar is elders ingeschreven en laat de woning door wisselende gebruikers gebruiken voor recreatieve doeleinden en short stay verblijf.

De ruimtelijke kaders zijn opgenomen in de provinciale omgevingsverordening 2018

Conclusie

In voorliggend bestemmingsplan worden 22 wooneenheden gerealiseerd die naar behoefte gebruikt kunnen worden voor alle drie de hiervoor genoemde woonvormen. Vandaar dat ook de bestemming 'Gemengd' op deze locatie is toegepast. Wanneer de woningen in gebruik worden genomen als recreatieve woningen is dit uitsluitend toegestaan via een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018

De omgevingsverordening gaat in op die onderwerpen waarvoor de Provincie eraan hecht dat doorwerking van het beleid van het Omgevingsplan juridisch geborgd is. De omgevingsverordening is op 21 september 2018 vastgesteld.

De omgevingsverordening bevat provinciale regels over de fysieke leefomgeving die voor iedereen gelden. Deze regels zijn door Provinciale Staten vastgesteld en zijn een uitwerking van de omgevingswaarden die de Provincie Zeeland in de verordening kan opnemen.

Binnen het plangebied zijn geen specifieke provinciale belangen aanwezig. Wel is de Kaaidijk, grenzend aan het plangebied, aangeduid als regionale waterkering. Een deel van de Kaaidijk (vanaf de aansluiting Veerдам richting het oosten) en de Oostdijk zijn daarnaast aangeduid als landschappelijke waardevol element en de bermen aan weerszijde van de Oostdijk als ook de noodelijke berm van de Kaaidijk tussen de Oostdijk en Veerдам zijn enerzijds aangeduid als landschappelijke element en anderzijds als niet verdrogingsgevoelige natuurgebieden.

Regionale waterkering

De Kaaidijk is aangeduid als regionale waterkering. Behoud van een veilige waterkering is in het belang van de veiligheid van de inwoners van Zeeland. Bij een doorbraak van de primaire waterkering is het van belang de gevolgen zo beperkt mogelijk te houden. Dit kan onder meer door het in stand houden van een stelsel van regionale keringen. Het belang noodzaakt tot regeling in het functionele spoor (via het waterschap) als via het planologische spoor. Ook voor waterkeringen en beschermingszones worden immers bestemmingsplannen vastgesteld. De beschermingszone overlapt het plangebied en is derhalve in het bestemmingsplan veiliggesteld met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone -

dijk'.

Het behoud van een veilige waterkering wordt als provinciaal belang aangemerkt. Daarnaast worden de waterkeringen en daarbij behorende zones beschermd door middel van de Keur van het Waterschap.

De verordening regelt de zogenaamde 'regionale waterkeringen'. Als norm voor deze waterkeringen geldt dat de ligging, vorm, afmeting en constructie zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden overeenkomstig de toestand van deze waterkeringen op 1 januari 2018 en deze toestand niet mag verslechteren, rekening houdend met de legger en het beheerregister van het waterschap.

Landschap en erfgoed

Nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik binnen waardevolle landschappen of cultuurhistorische elementen mogen niet leiden tot een significante aantasting van deze elementen. Ook mag dit niet leiden tot een significante vermindering van oppervlakte van de gronden of tot een significante aantasting van de samenhang tussen gebieden.

Verdrogingsgevoelige natuurgebieden

De verdrogingsgevoelige natuurgebieden betreffen natuurgebieden waarbinnen zich verdrogingsgevoelige, kwetsbare natuurwaarden bevinden op grond van een door gedeputeerde staten vastgesteld natuurbeheerplan ingevolge de Wet natuurbescherming. De in navolgende afbeelding weergegeven groene vlakken betreffen weliswaar 'overige natuurgebieden', maar zijn niet verdrogingsgevoelig.

Zowel het onderdeel landschap en erfgoed, als ook niet-verdrogingsgevoelige elementen bevinden zich buiten het plangebied.



Figuur 3.2 Uitsnede Kaart Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland, 2018

Verblijfsrecreatie buiten de kustzone

Een eenduidig Zeeuws kwaliteitsniveau verschaft helderheid over de gewenste kwaliteit van de verblijfsrecreatie voor ondernemers en biedt een gelijk speelveld. Om de potenties van het recreatieve product van de Zeeuwse Kwaliteitskust optimaal te benutten, moeten

ontwikkelingen in Zeeland minimaal aan basiskwaliteit voldoen. Deze zijn opgenomen in het 'Ontwikkelkader uitbreiding verblijfsrecreatieterrein' welke is opgenomen in bijlage D van de provinciale omgevingverordening.

Voor nieuwvestiging een verblijfsrecreatieterrein geldt dat voldaan moet worden aan de voorwaarden B t/m D van het Ontwikkelkader uitbreiding verblijfsrecreatieterrein.

B. Economische haalbaarheid: Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

Als voorwaarde voor het gebruik als recreatieve woningen is in het bestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat recreatief wonen uitsluitend is toegestaan via een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept: Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal.

De uitstraling van onderhavig concept is zeker hoogwaardig te noemen. De komvormvormgeving van het appartementengebouw zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor de boulevard met een aantrekkelijk voorterrein. De openbare ruimte en afwerking van het gebouw zal gekenmerkt worden door de toepassing van duurzaam materiaal gebruik.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage: Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

De recreatiewoningen leveren een bijdrage aan optimaal gebruik en zicht op jachthaven en de boulevard.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Noord-Beveland

In de structuurvisie 'Noord-Beveland 2008' is het te voeren ruimtelijk beleid voor Noord-Beveland voor de middellange en lange termijn uiteengezet. Noord-Beveland wil haar identiteit versterken op basis van de basiskwaliteiten ruimte, schaal, openheid en rust. Behoud van de basiskwaliteiten betekent dat het beleid gericht dient te zijn op het stimuleren van kwalitatieve en het beheersen van de kwantitatieve ontwikkelingen.

Bij de havens zijn beperkte mogelijkheden voor dorpsgebonden en het dorp versterkende recreatieactiviteiten denkbaar zoals een hotel, een pension en andere voorzieningen. Voor de jachthaven Delta Marina en omgeving wordt herstructurering en kwaliteitsverbetering voorgestaan teneinde het gebied in ruimtelijke zin beter te betrekken bij het dorp, het Havenfront, de Veerdam en de omliggende woon- en recreatiegebieden.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

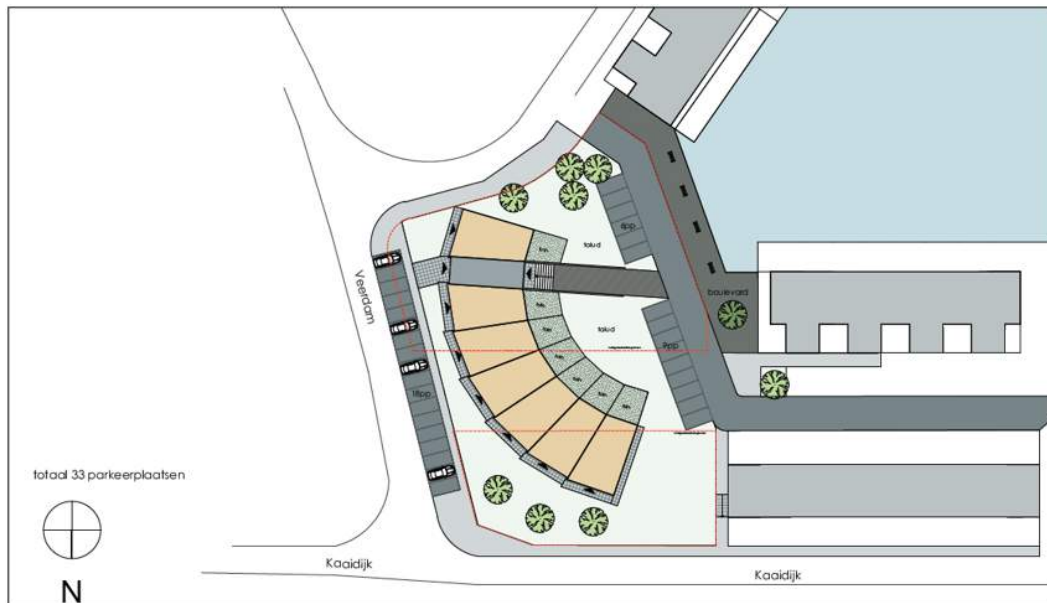
Een aantal jaren geleden is een stedenbouwkundige analyse gedaan naar de beoogde structuur rondom het havengebied van Kortgene, omgeving Beurtschipperstraat. De toenmalige opzet is deels in het nu geldende bestemmingsplan opgenomen middels de bestemming 'wonen-uit te werken'.

Op basis van nieuwe inzichten is een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld dat meer aansluit op ambities van gemeente en ontwikkelaar en een betere ontsluiting van het gebied tot stand brengt.

Het onderhavige plan geeft invulling aan deze ontwikkeling en omvat een appartementengebouw voor 22 wooneenheden. In alle appartementen zijn de drie gebruiksvormen mogelijk:

- Permanent wonen;
- Deeltijdwonen (een woning voor eigen gebruik, waarbij de gebruiker(s) het hoofdverblijf elders hebben);
- Recreatief wonen (het laten gebruiken van de woning door verschillende gebruikers, die hun hoofdverblijf elders hebben, voor een short stay verblijf);

Het gebouw wordt in een half ronde vorm gesitueerd waardoor enerzijds vanuit de appartementen optimaal zicht wordt geboden op de haven en anderzijds begeleidt het gebouw op deze wijze de verkeersontsluiting van het gebied aan de 'binnenzijde' van de haven. Dit tevens voor het kruispunt Kaaidijk – Veerdam.



Figuur 4.1 Stedenbouwkundig plan (buroSALT, okt2020)

Het gebouw kent een getrapte opbouw, van 2, 3 naar 4 verdiepingen hoog wat rekening houdt met de bestaande woningen in de omgeving. Tevens wordt optimaal gebruik gemaakt van het hoogteverschil van 2,60 m tussen de Beurtschipperstraat en Kaaidijk. Er komen bijvoorbeeld half verdiepte kelders c.q. bergruimte deels onder het complex. In een eerder ontwerp zou sprake zijn van 5 verdiepingen. Dit is aangepast als gevolg van zienswijzen.

De rooilijn van het gebouw wijkt bewust af van de Kaaidijk, opdat deze woningen ter plaatse, zichtbaar blijven en dat deze nieuwe ontwikkeling als een autonoom object zal

gelden. De hieronder opgenomen visualisaties zijn tevens in vergrote vorm in Bijlage 1 opgenomen.



Figuur 4.2 3D-impresie met trapsgewijze opbouw (buroSALT, okt2020)

De vormgeving van het appartementengebouw maakt het bovendien mogelijk om een kwaliteitsimpuls voor de boulevard te realiseren. Door de komvorm aan deze zijde wordt een wand gevormd die vraagt om een aantrekkelijk voorterrein. Een 'plankier' nabij de haven en een groene plein-inrichting nabij de appartementen maken het af. De openbare ruimte en afwerking van het gebouw zal gekenmerkt worden door de toepassing van duurzaam materiaal gebruik.

De afstand tot de woning aan de zuidzijde c.q. rechterzijde bedraagt 30 meter. Vanuit de Kaaidijk sluit het appartementengebouw aan op de hoogte, en begint het gebouw hier met 2 lagen om vervolgens op te bouwen tot 4 lagen (circa 13 meter). Tussen de woningen aan de Kaaidijk en het appartementengebouw is zo veel als mogelijk ruimte vrijgehouden om het zicht op de jachthaven/water te waarborgen.

Een hoogte accent op de 'kop' van de haven is niet ongebruikelijk en heeft zelfs een stedenbouwkundige wenselijkheid als herkenningspunt. Zo vormt ook het gebouw van Delta Marina een accent, aan de overzijde van de havenkom.

Ter plaatse van de ontwikkellocatie heeft in het verleden een graansilo gestaan. De hoogte is lager dan de toenmalige silo op deze locatie, maar sluit meer aan op het gebouw van Delta Marina met een bouwhoogte van 15 meter.



Figuur 4.3 Voormalige graansilo Kortgene-Haven, bron googlemaps

Parkeren

Voor dergelijke appartementen geldt een parkeernorm van 1,5/appartement. In totaal zijn derhalve 33 parkeerplaatsen benodigd.

Aan de Veerdam-zijde van het appartementengebouw worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de andere zijde (water-zijde) is ruimte voor 15 parkeerplaatsen. In totaal zijn derhalve 33 parkeerplaatsen aanwezig.

Er wordt dan ook voldaan aan de parkeernormen.

Hoofdstuk 5 Milieuverantwoording

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.1 Geluid wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan waarbij mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Beoordeling en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied valt alleen de Oostdijk onder het regime van de Wet geluidhinder, aangezien dit een 60 km/uur-weg betreft. Alle andere wegen zijn 30 km/uur wegen en vallen daarmee niet onder de Wet geluidhinder. De afstand tot het gedeelte waarvoor een snelheidsregime geldt van meer dan 30 km/uur bedraagt circa 180 meter en wordt daarmee voldoende geacht.

In het vigerende bestemmingsplan zijn reeds woningen toegestaan. De afstand van het appartementencomplex tot de Oostdijk wordt niet kleiner.

5.2 Bedrijfshinder

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de V.N.G. wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een milieugevoelig object dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Beoordeling en conclusie

De jachthaven valt onder het Activiteitenbesluit (Besluit algemene voorschriften voor inrichtingen milieubeheer). In het Activiteitenbesluit zijn alle milieuregels en –grenswaarden opgenomen waaraan de jachthaven moet voldoen.

Op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" editie 2009, kan de richtafstand van de jachthaven tot woningen worden bepaald. Dit is een hulpmiddel in de ruimtelijke ordening om te bepalen wanneer bedrijvigheid en woningen elkaar beïnvloeden. Binnen de richtafstand is nader onderzoek nodig naar de daadwerkelijke milieubelasting. De richtafstand wordt bepaald door vier soorten emissies: stof, geur, geluid en gevaar. De richtafstand is afhankelijk van het type omgeving: standaard is een "rustige woonwijk", het alternatief is 'gemengd gebied', bijvoorbeeld langs een drukke verkeersader of in situaties waar wonen en bedrijvigheid reeds sterk zijn vermengd. Onderhavige locatie kan worden aangeduid als 'gemengd gebied'.

Op grond van het Activiteitenbesluit gelden geluidsgrenswaarden van 50 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van woningen. De jachthaven moet hier te allen tijde aan voldoen. De richtwaarde voor gemengde gebied uit de VNG-brochure is ook gebaseerd op de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van woningen. Aangezien hieraan

reeds wordt voldaan op grond van het Activiteitenbesluit, wordt ook aan deze richtwaarde voldaan.

5.3 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

De locatie is reeds bestemd voor de functie 'wonen'. De bodemgesteldheid is derhalve eerder onderzocht (Grontmij 1995, Oranjewoud 1998) en is het saneringsplan door Gedeputeerde Staten van Zeeland op 1 april 1997 goedgekeurd. De onderhavige locatie is dan ook geschikt voor de woon-functie waardoor nader onderzoek naar de bodemkwaliteit niet noodzakelijk is. Desondanks is een bodemonderzoek uitgevoerd aangezien dit tevens een verplichting is bij het aanvragen van de omgevingsvergunning bouwen. Het rapport is als Bijlage 2 opgenomen in het bestemmingsplan. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

Conclusie

Volgens het saneringsplan uit 2004 is er een grondkerend doek geplaatst op de stortplaats en vervolgens een schone leeflaag van zand met een dikte van 0,7-0,8 m -mv aangebracht.

In deze zintuiglijk schone zandlaag zijn geen verontreinigingen geconstateerd, echter blijkt uit de boorprofielen dat deze laag lokaal niet de vereiste dikte van 1 m heeft, zoals deze volgens het saneringsplan is voorgeschreven. Aangezien sprake is van een IBC (isoleren, beheersen en controleren) saneringsvariant moeten de isolerende maatregelen (aanleg leeflaag en/of verharding) onderhouden worden.

Nu is gebleken dat de leeflaag niet de vereiste dikte heeft, heeft overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers, RUD en gemeente. Afgesproken is dat een nieuw saneringsplan wordt opgesteld.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.4 Watertoets

Uitgangspunt van het overheidsbeleid is dat in het kader van een ruimtelijke ordeningsprocedure bijzondere aandacht wordt besteed aan het aspect waterhuishouding en riolering.

Beleidskader

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Het landelijk waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan. Dit plan

richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon zoet water en diverse vormen van gebruik van water.

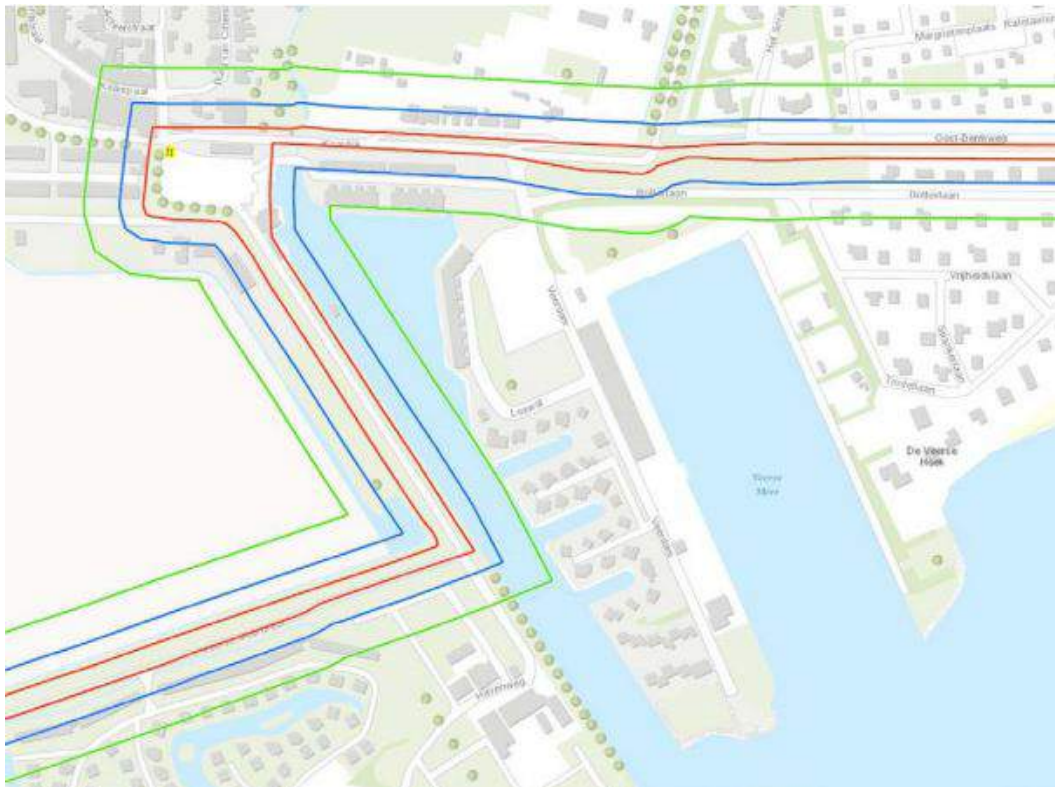
Het Waterschap Scheldestromen (WS) is de waterbeheerder voor het plangebied. Ten aanzien van (her)ontwikkelingen voert WS het beleid 'waterneutraal bouwen'. Elke ontwikkeling dient in, of in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie voldoende

waterbergingscapaciteit te realiseren.

Hierbij moet er voldoende bergingscapaciteit zijn om een situatie met een herhalingsstijd van 100 jaar te kunnen verwerken. Als uitgangspunt wordt hierbij een 10 dagen durende bui met een totale neerslag van 147 mm gehanteerd. Bij een afvoer naar het regionale watersysteem volgens de afvoernorm van het waterschap maximaal 10 mm/24 uur dient er een bergingscapaciteit van 75 mm op het afvoerend oppervlak te worden gerealiseerd. Het watervlak zelf telt hierbij ook mee als afvoerend oppervlak.

Ten aanzien van de waterkwaliteit is het beleid van het waterschap er op gericht om schoon water zoveel mogelijk in het gebied te houden en niet via de riolering naar een afvalwaterzuivering af te voeren. De beslisboom voor afkoppelen geeft aan hoe met het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering moet worden omgegaan. Hierbij dient eerst afgewogen te worden of het regenwater hergebruikt kan worden, zo niet dan dient infiltratie overwogen te worden.

Langs het Veerse Meer ligt een primaire waterkering met een kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone, zie hiervoor onderstaande figuur. Deze zones gaan voor en belangrijk deel in het bestemmingsplangebied. Ter plaatse van de beschermingszone is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijk' opgenomen. Daarmee wordt het belang van de waterkering veilig gesteld.



Figuur 5.1 Waterkering met beschermingszones (rood = kernzone, blauw beschermingszone, groen = buitenbeschermingszone)

Gevolgen voor plangebied

Voor het waterschap is van belang dat de waterkerende hoogte van de dijk niet verlaagd mag worden. Noch wil zij coupures in de waterkering. In casu wordt in de waterkering zelf niet ingegrepen.

Op 27 juni 2018 heeft Waterschap Scheldestromen een wateradvies uitgebracht. Hierin is aangegeven de beschermingszone als zodanig vast te leggen. Dit is in onderhavig bestemmingsplan gedaan door het opnemen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone -

dijk', conform het vigerende bestemmingsplan 'Havengebied Kortgene'.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

5.5 Flora- en faunatoets

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient inzicht te worden verschaft in de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten in en om het plangebied en in de effecten op deze soorten.

Er is een passende beoordeling gemaakt in het vigerend bestemmingsplan waarbij ook gekeken is naar de Natura-2000 gebieden. Er is destijds geen onderzoek gedaan naar soorten aangezien er geen sprake was van sloop of aanpassingen groenstructuren. Het plangebied is nu enige tijd braakliggend. Er is dan ook een quickscan flora en fauna¹ uitgevoerd om al dan niet aan te tonen of er sprake is van beschermde soorten die zich inmiddels gevestigd kunnen hebben in het plangebied. De quickscan is als Bijlage 5 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

Conclusie

Vogels

In het gebied zijn vogels aanwezig of worden verwacht, waaronder scholekster, zwarte kraai, houtduif en verschillende soorten meeuwen en kleine zangvogels. Alle vogels zijn beschermd onder de Wnb.

Europees beschermde soorten

Er worden vleermuizen in het gebied verwacht, waaronder gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en watervleermuis. Vleermuizen zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrictlijn en staan daarom ook op de lijst van Europees beschermde diersoorten en zijn daarmee strikt beschermd.

Nationaal beschermde soorten

De door ons aangetroffen of te verwachten soorten konijn, veldmuis, en vos zijn opgenomen in de lijst van nationaal beschermde diersoorten.

Vaste rust- en verblijfplaatsen

Er worden geen jaarrond en niet-jaarrond beschermde nesten van vogels verwacht in het projectgebied. Wel kunnen verblijfplaatsen van veldmuis aanwezig zijn.

Worden met het werk verbodsbepalingen overtreden?

Voor vogels en vleermuizen zijn geen overtredingen van de verbodsbepalingen te verwachten. Voor nationaal beschermde soorten is ten aanzien van veldmuis mogelijk sprake van een overtreding van artikel 3.10 lid 1b Wnb. Maar voor deze soort geldt in de provincie Zeeland een vrijstelling, omdat de werkzaamheden vallen onder de noemer ruimtelijke ontwikkelingen. Zorgvuldig handelen blijft echter vereist.

Gebiedsbescherming

De voorgenomen werkzaamheden hebben naar verwachting geen invloed op nabijgelegen

Natura 2000-gebieden of de nabijgelegen Natuurnetwerk Nederland (NNN). Vervolgstappen zijn in dit kader niet nodig.

Houtopstanden

In het onderzoeksgebied staan geen houtopstanden. Dit houdt in dat er in het kader van hoofdstuk 4 Wet natuurbescherming geen vervolgstappen nodig zijn.

5.6 Stikstofdepositie

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De uitspraak van de Raad van State betekent dat de PAS niet langer voldoet. Hiermee komt de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar te vervallen.

Derhalve dient aangetoond te worden dat een nieuwe ontwikkeling géén negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Veerse Meer, bedraagt circa 500 meter. Het Veerse Meer is echter niet stikstofgevoelig en kan derhalve buiten beschouwing gelaten worden. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is de Oosterschelde welke is gelegen op 4 kilometer van het plangebied. Binnen dit natuurgebied zijn stikstofgevoelige habitattypen aanwezig.

Middels een berekening met de Aeries Calculator (versie 2020) zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Enerzijds betreft dit de gebruiksfase waarin de nieuwbouw gerealiseerd is. En anderzijds betreft dit de aanlegfase. Dit is een tijdelijke situatie, maar ook bij bouwverkeer en -materieel is sprake van stikstofemissies waar rekening mee gehouden dient te worden.

Gebruiksfase

Voor de gebruiksfase is uitgegaan van 22 wooneenheden. Voor de verkeersgeneratie zijn de kentallen gebaseerd op de CROW publicatie 317 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De locatie kan worden aangeduid als 'niet-stedelijk', 'rest bebouwde kom', wat neerkomt op maximaal 7,8 motorvoertuig-bewegingen per etmaal. De rekenresultaten zijn in Bijlage 6 opgenomen.

Uit de resultaten blijkt dat geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j worden berekend.

Aanlegfase

In dit stadium is nog niet bekend welke type materieel ingezet zal gaan worden. Er is namelijk ook nog geen aannemer bekend. Op basis van een inschatting van de opdrachtgever en vergelijkbare projecten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Inzet kraan 1000 uur/jaar, gemiddeld verbruik 20 l/uur
Type Stage IIIB, 130-560 kW
- Inzet graafmachine 100 uur/jaar, gemiddeld verbruik 20 l/uur
Type Stage IIIB, 130-560 kW
- Vrachtwagens 2 per etmaal
- Lichtverkeer 2 per etmaal

De verwachting is dat materieel in de categorie Stage IIIB ingezet zal worden. Er is echter ook een situatie doorgerekend met materieel in de categorie Stage IIIA. Deze heeft een iets hogere uitstoot ten aanzien van stikstof.

Uit de resultaten blijkt dat met toepassing van materiaal in de categorie Stage-IIIB geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Met toepassing van materieel in de categorie Stage IIIA blijkt dat wel sprake is van een stikstofdepositie van 0,01 mol/ha/j. Bij de verdere uitwerking zal dan ook rekening gehouden moeten worden met het in te zetten

materieel in de categorie Stage IIIB of hoger. De rekenresultaten zijn in Bijlage 7 opgenomen.

Conclusie

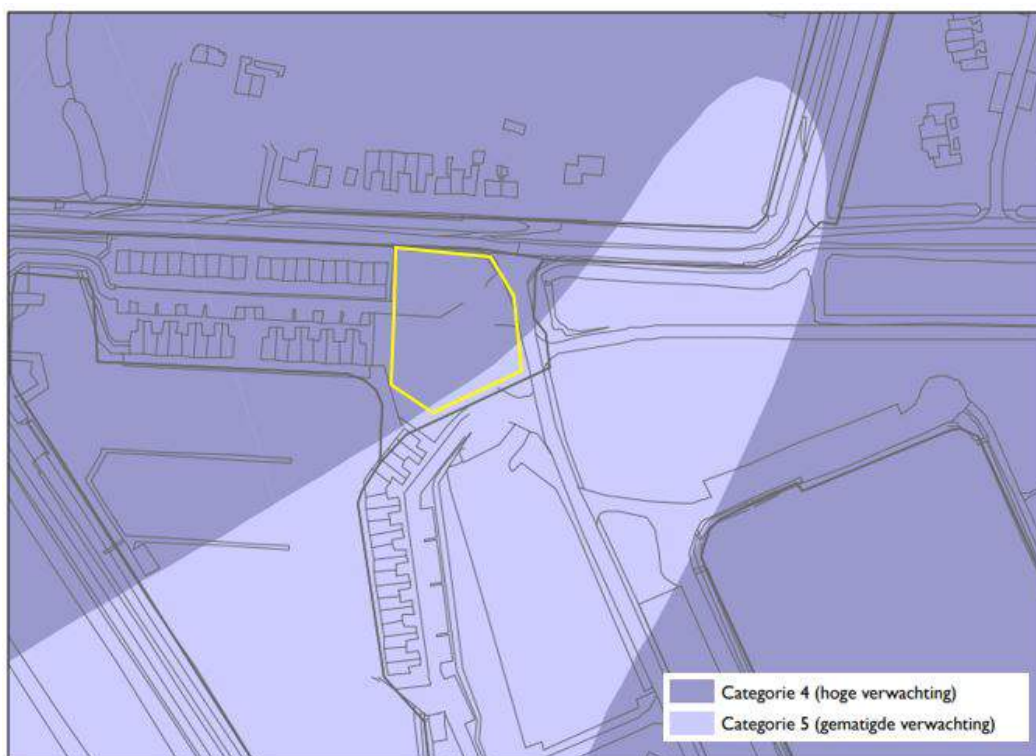
Middels voorliggende notitie en bijhorende berekening is aangetoond dat in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarnaast is aangetoond dat met de inzet van materieel in Stageklasse IIIB, de ontwikkeling gerealiseerd kan worden zonder dat sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

5.7 Cultureel erfgoed en archeologie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige cultuurhistorische erfgoedwaarden en archeologische waarden.

Archeologiebeleid Noord-Beveland

Op 26 januari 2012 is het archeologiebeleid door de gemeenteraad van Noord-Beveland vastgesteld. Het rapport bestaat uit een beleidsnota met een beleidskaart en toelichting. In Noord-Beveland zijn terreinen aanwezig met bekende waarden (rijksmonumenten, terreinen, stads- en dorpskernen), hoge verwachte waarden, gematigd verwachte waarden, lage verwachte waarden, maritieme verwachte waarden en terreinen zonder verwachte waarde. Noord-Beveland hanteert als uitgangspunt dat het gemeentelijk bodemarchief zoveel mogelijk ongestoord moet blijven (behoud in situ). Eventueel kunnen archeologische resten en sporen door opgraving veilig gesteld worden als technische aanpassingen aan het plan niet mogelijk zijn.



Figuur 5.2 Uitsnede archeologische beleidskaart Noord-Beveland

Op basis van de archeologische beleidskaart kan worden afgeleid dat er sprake is van twee niveaus archeologische verwachtingswaarden: hoog en gematigd. Er heeft derhalve een

archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De rapportage is als Bijlage 8 aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

Archeologisch bureau- en inventariseren veldonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een lage archeologische verwachting op archeologische waarden uit alle periodes. Naar verwachting zijn de archeologische waarden en de relevante niveaus waarin deze kunnen worden aangetroffen door diverse natuurlijke invloeden verstoord geraakt, waarna een eventueel restant van de archeologische waarden tijdens de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de landbouwhaven verstoord zal zijn geraakt. Het moderne verstoringspakket heeft een dikte van 1,5 tot 2,0 m, maar kan ook een dikte van 2,5-3,0 m hebben. Het graven van de haven of de aanleg van het ophoogpakket kan hebben gezorgd voor de aantasting van het archeologisch relevante niveau in het Laagpakket van Walcheren.

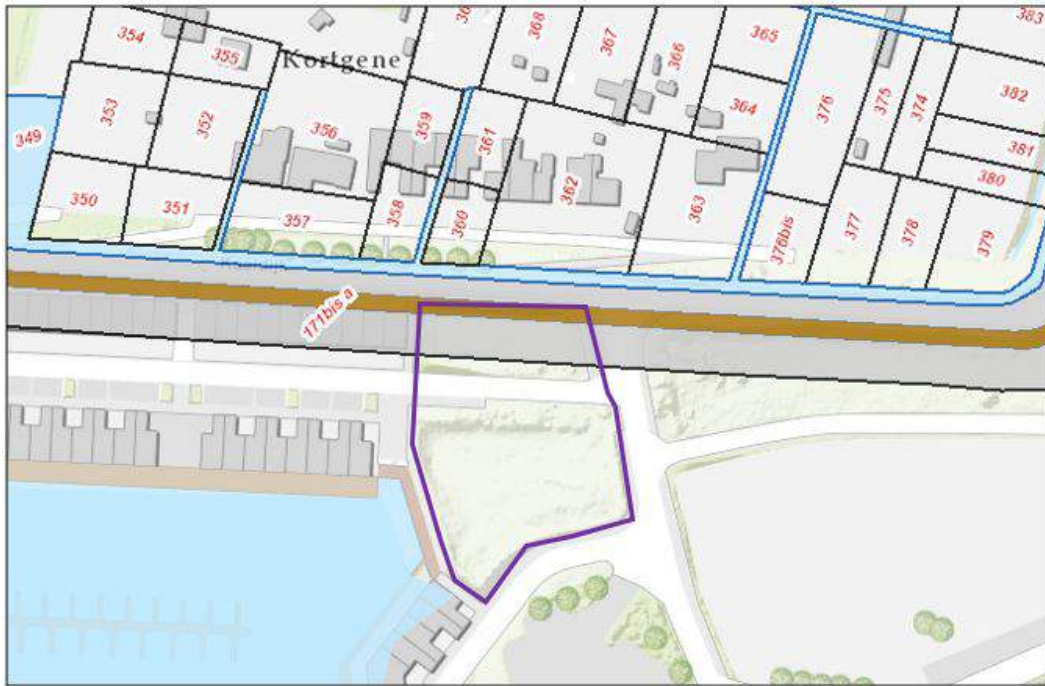
Uit het veldonderzoek is gebleken dat vanaf maaiveld tot een diepte van 190-220 cm -Mv (1,3-1,4 m +NAP) sprake is van verschillende ophooglagen. Deze ophooglagen bestaan uit zand en klei waarin onder andere puin, gresbuis en asfalt aanwezig zijn. Deze ophooglagen zijn vanaf een diepte van 190- 220 cm -Mv ondoordringbaar door deze hoeveelheid puin, waardoor het niet mogelijk is geweest de verwachting voor het Laagpakket van Walcheren te toetsen. Gezien de dikte van het ophoogpakket is wel vast te stellen dat sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten tot een diepte van 1,3 m +NAP. Het is echter zeer waarschijnlijk dat het ophoogpakket tot een grotere diepte dan 1,3 m +NAP reikt.

Binnen het plangebied is een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden vastgesteld tot een diepte van 190-220 cm -Mv (1,3-1,4 m +NAP). De ingrepen in het plangebied waarvoor ontgravingen nodig zijn - de aanleg van funderingen voor appartementen, liftschacht en kelder tot een diepte van 2,2 m -Mv – blijven binnen dat deel van de ondergrond waarin sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Er wordt dan ook geadviseerd om de voorgenomen ingrepen hier plaats te laten vinden zonder noodzaak tot aanvullend archeologisch onderzoek. Mochten er onverhoopt toch archeologische waarden worden aangetroffen tijdens deze werkzaamheden, dan wijzen we de uitvoerder van de roerende werkzaamheden en de initiatiefnemer graag op de wettelijke plicht om deze waarden direct te melden bij de gemeente Noord-Beveland en Erfgoed Zeeland (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Cultureel Erfgoed

Vanaf 1 januari 2012 is sprake van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) en dient cultuurhistorie meegewogen te worden tijdens nieuwe ontwikkelingen. Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk.

Om een inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een plangebied heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld.



Figuur 5.3 Uitsnede kaart Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zeeland

Op basis van de CHS is de Kaaidijk, ten noorden van het plangebied aangewezen als cultuurhistorische relevant. De dijk is een historisch lijnelement in het landschap. De dijklichamen worden als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet aangepast.

Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed belemmert de voorgenomen ontwikkeling niet.

5.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekende mate” aangetast wordt.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007,141). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin wordt gereguleerd hoe moet worden omgegaan met overschrijdingen op het gebied van de luchtkwaliteit.

Het NSL houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen binnen de voorwaarden van het NSL behoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden die gelden voor luchtkwaliteit. Ook projecten die ‘Niet in betekende mate’ (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit behoeven niet te worden getoetst aan deze grenswaarden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen.

Een plan is NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde

concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ en NO₂.

Beoordeling en conclusie

Het planvoornemen behoort vanwege de relatief beperkte omvang tot de categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Een toets aan de 3% grens (bijdrage aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide) kan derhalve achterwege blijven.

Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Voor bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is".

Voor transport is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang, samen met het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Hierin is het basisnet van hoofd(vaar/spoor) wegen vastgelegd waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing op onder andere aardgastransportleidingen.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen gelden bovenstaande kaders om veiligheidsafstanden tussen risicobronnen en personen of (beperkt) kwetsbare objecten te bepalen en daarmee het veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. De te hanteren afstanden worden gebaseerd op het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die zich continu onbeschermd op een zekere afstand van de risicovolle activiteit bevindt, komt te overlijden als gevolg van die activiteit. De wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10⁻⁶. Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar dat een groep mensen van een zekere omvang (10, 100 of 1000 mensen) binnen het invloedsgebied tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hiermee is het een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in het geval dat er zich een ramp voordoet. Het groepsrisico wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (gelijktijdig) overlijden. Ten aanzien van het groepsrisico bestaat er voor gemeenten een verantwoordingsplicht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten staan gedefinieerd in Bevi artikel 1.

Onderhavig plangebied

Woningen zijn te beschouwen als een kwetsbaarobject. Beoordeeld dient te worden of de woningen binnen een invloedsgebied van een risicobron is gelegen, waardoor mogelijk het (groeps)risico omhoog gaat.

In de directe omgeving van de jachthaven zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Camping en Villapark Paardenkreek staat op de risicokaart aangemerkt als inrichting die gevaarlijke stoffen opslaat. De inrichting heeft verschillende propaantanks, waarvan het invloedsgebied over het plangebied ligt. De mogelijke toename van het aantal mensen binnen het plangebied is als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan zeer beperkt, zodat er geen effect op het groepsrisico is.
- Er is een routeringsweg vervoer gevaarlijke stoffen binnen de gemeente, maar deze ligt op 2600 meter, waardoor de mogelijke effecten van incidentscenario's geen invloed hebben op het plangebied.
- Het Veerse Meer is aangewezen als groene route van het vervoer van gevaarlijke

stoffen over het water in het van kracht zijnde Basisnet. Dat betekent dat er in beperkte mate gevaarlijke stoffen worden vervoerd, maar dat het plaatsgebonden risico niet over de oevers heen gaat en dat er geen groepsrisicoverantwoording nodig is.

Conclusie

De realisatie van de woningen hebben derhalve geen invloed op het groepsrisico en is vanuit het oogpunt van externe veiligheid inpasbaar.

5.10 Bezonningsstudie

Een bezonningsstudie is een studie van de zon en schaduwval als gevolg van de bouwplannen. Daarnaast wordt bekeken of omliggende bewoners hier geen hinder van ervaren.

In Bijlage 9 is een bezonningsstudie opgenomen waarin de effecten van het bouwplan op verschillende momenten van het jaar (21 maart, 21 juni, 21 september, 21 december) inzichtelijk is gemaakt.

Conclusie

De schaduwwerking van het gebouw heeft niet of nauwelijks effect op de naastgelegen bebouwing.

5.11 Windonderzoek

Voor het plan is een kwalitatief windonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is het beoordelen van de gevolgen voor het huidige windklimaat op maaiveldniveau als gevolg van de geplande ontwikkeling. Het gaat niet om het te verwachten windklimaat ter plaatse van bijvoorbeeld balkons en galerijen van de ontwikkeling zelf.

In Bijlage 10 is de volledige rapportage opgenomen. Hieronder wordt enkel de samenvatting en conclusie weergegeven.

Conclusie

In de analyse is op basis van het beslismodel uit de NEN 8100 de noodzaak tot nader windhinderonderzoek (middels CFD of windtunnel) onderzocht. Uit dit beslismodel is gebleken dat op basis van de onbeschutte ligging van het plan door een windhinder deskundige beoordeeld moet worden of er wel of niet windtunnel- of CFD onderzoek noodzakelijk is. Op basis van een kwalitatieve beoordeling is dit onderzocht.

De bepaling van het lokaal windklimaat en de terreinruwheid is bepaald op basis van de NPR 6097. Op basis van de onderzoeksresultaten kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Direct rondom het woongebouw is geen windhinder van enige betekenis te verwachten.
- Ter plaatse van gebouwhoeken noord en zuidoost van de nieuwbouw kan bij de overheersende windrichting sprake zijn van een verhoogde windsnelheid met als gevolg een beperktere kwaliteit voor het windklimaat. Gezien de beperkte hoogte van het gebouw zal deze echter beperkt blijven tot enkele meters vanaf de hoek van het gebouw. Ter plaatse van deze hoeken zijn geen activiteitenklassen gelegen die windhindergevoelig zijn. Ook strekt zich dit gebied niet uit tot naastgelegen percelen.
- Het nieuwe woongebouw heeft geen invloed op het windklimaat ter plaatse van de bestaande bebouwing gelegen ten westen en ten zuiden van de ontwikkeling aan de Kaaidijk, Beurtschippersstraat en Loswal.
- Als gevolg van de nieuwbouw wordt geen verslechtering van het windklimaat in het

gebied ten noorden van de ontwikkeling verwacht. De nieuwbouw kan juist mogelijk zorgen voor afscherming.

- Als gevolg van de nieuwe ontwikkeling wordt in dit gebied ten oosten van de ontwikkeling geen verslechtering van het windklimaat verwacht.
- Enige invloed van het woongebouw op het windklimaat naar de omgeving is natuurlijk in geen geval te voorkomen.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt is geen windhinder van enige betekenis te verwachten. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdpzets van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdpzets

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels en de verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het plangebied en de omliggende gebieden.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012).

In het eerste hoofdstuk ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe oppervlakte, hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het daaropvolgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemming en het gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op de in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen.

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de

begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

Voor de woningen is gebruik gemaakt van de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zowel recreatieve, deeltijd als permanente bewoning toegestaan in een gestapelde bouwvorm. Wel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat wanneer de woningen gebruikt worden als recreatieve bewoning, dit uitsluitend is toegestaan wanneer sprake is van een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

Voor de wegen en verblijfsruimte is de bestemming 'Verkeer' gehanteerd. Zowel verhardingen, parkeervoorzieningen als ook groenvoorzieningen zijn toegestaan.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Er is een algemene regeling opgenomen waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. De overige artikelen bieden duidelijkheid over de bestaande maten en het gebruik, alsmede de ruimte voor afwijking en wijziging.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 30 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgescreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgescreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Het laatste artikel geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als 'Appartementen Beurtschipperstraat Kortgene'.

Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen waarin tevens een vertrouwelijke exploitatieopzet is opgenomen. Uit deze exploitatieopzet blijkt het plan economisch uitvoerbaar is. Hierbij is ook rekening gehouden met de kosten die gemoeid gaan met de bodemsanering.

Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook financieel haalbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.1 van het Bro is vastgelegd dat tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet worden gepleegd met instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarbij zijn met name genoemd het waterschappen en diensten van provincie en Rijk. Ten aanzien van bekendmaking van het plan is artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Voorts is in artikel 3.1.6 van het Bro bepaald dat de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg in de toelichting van het plan moeten worden beschreven.

Vooroverleg

Het conceptontwerpbestemmingsplan is ten behoeve van het vooroverleg, gestuurd naar de Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. De reacties zijn opgenomen in respectievelijk Bijlage 3 en Bijlage 4 zijn hieronder kort samengevat en voorzien van een reactie.

Provincie Zeeland: Het plan is besproken in het regulier overleg met de gemeente d.d. 26 juni 2018. Door het ontbreken van enkele onderzoeken kon het plan niet volledig beoordeeld worden. Indien uit de nog ontbrekende stukken strijdigheden zijn met het Provinciaal beleid dan wel van Provinciaal belang zijn wordt verzocht het bestemmingsplan opnieuw als voorontwerp aan te bieden.

Reactie: Inmiddels zijn de ontbrekende stukken aangevuld. Er zijn geen strijdigheden met Provinciaal beleid geconstateerd.

Waterschap Scheldestromen: Het plangebied ligt in de invloedssfeer van de waterkering van het Veerse Meer. Verzocht wordt om het waterstaatswerk én de beschermingszone A te voorzien van de bestemming Waterstaat- Waterkering.

Reactie: Het waterstaatswerk zelf is niet gelegen binnen het plangebied. Beschermingszone A wel. Dit is als bestemming 'waterstaatwerk - waterkering' opgenomen.

Zienswijzen

Na het wettelijk vooroverleg wordt dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd als ontwerpbestemmingsplan. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid om zienswijzen op het plan in te dienen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 januari tot en met 11 maart 2020 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 16 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de antwoordnotitie welke als Bijlage 11 is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het ontwerp. De wijzigingen als gevolg van de zienswijzen, als ook de ambtelijke wijzigingen zijn verwoord in de antwoordnotitie welke als Bijlage 12 is opgenomen.

Het bestemmingsplan is op 25 februari 2021 vastgesteld. Het raadsvoorstel en het raadsbesluit zijn respectievelijk als Bijlage 13 en Bijlage 14 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Eindnoten

1. Quicksan Natuur, Beurtschippersstraat Kortgene; Cobra Adviseurs; 20 juni 2018
(kenmerk: 301820, v1.0)

Regels

Inhoudsopgave

Regels		4
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Gemengd	13
Artikel 4	Verkeer	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 6	Algemene bouwregels	18
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 11	Overige regels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	24
Artikel 12	Overgangsrecht	24
Artikel 13	Slotregel	25

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Appartementen Beurtschipperstraat Kortgene van de Gemeente Noord-Beveland.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPBeurtschipperstr-VA01 met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- of uitbouw

een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door de indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw.

1.6 antenne-installatie

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

1.7 archeologisch onderzoek

in onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.8 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op in dat gebied voorkomende archeologische sporen en relictten.

1.9 archeologisch vooronderzoek

locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie van deze onderzoeken, die worden verricht door een erkende partij en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.

1.11 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.13 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.14 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt.

1.15 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bevoegd gezag

het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo.

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 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.

1.26 bijgebouw

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.27 centrale bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden.

1.28 dagrecreatie

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme, wellness en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten.

1.29 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.30 deeltijdwoning

een woning voor eigen gebruik, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.31 deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijk deskundige of commissie van deskundigen aangaande een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening, zoals een archeologische deskundige, landschapsdeskundige, milieudeskundige en natuureskundige.

1.32 detailhandel

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

1.33 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.34 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend.

1.35 evenementen

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten. Onder evenementen worden in ieder geval niet begrepen activiteiten die zijn gericht op verkoop uit grote partijen met een beperkt assortiment door één of enkele aanbieders.

1.36 gebouw

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

1.37 groepsaccommodatie

een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf door meerdere personen in groepsverband.

1.38 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie, afmetingen of functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.39 horecabedrijf

een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties.

1.40 huishouden

een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning of (nacht)verblijf.

1.41 kampeermiddel

- a. een caravan, vouwwagen, camper, tent of tenthuisje;
- b. een stacaravan of trekkershut;
- c. enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat voor recreatief nachtverblijf gebruikt wordt.

1.42 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.43 ligplaats

een ruimte in het water voor het afmeren van een recreatievaartuig.

1.44 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt.

1.45 NEN

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

1.46 nutsvoorzieningen

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

1.47 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste

één zijde een gesloten wand uitgezonderd flexibele zonweringconstructies.

1.48 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang ten opzichte van NAP.
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld ten opzichte van NAP.
- c. voor drijvende objecten en voorzieningen: het waterpeil ten opzichte van NAP.

1.49 permanent wonen

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.50 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.51 raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutiee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.52 recreatief wonen

gebruik van een voor bewoning bestemd gebouw door wisselende gebruikers, die hun hoofdverblijf elders hebben, ten behoeve van short stay verblijf.

1.53 recreatieappartement

een deel van een gebouw met een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, dat bedoeld is om uitsluitend door wisselende gebruikers, die hun hoofdverblijf elders hebben, te gebruiken voor een short stay verblijf.

1.54 recreatievaartuig

een vaartuig, niet zijnde een waterchalet, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor niet-bedrijfsmatige sportieve en recreatieve doeleinden.

1.55 recreatiewoning

een gebouw dat bedoeld is om door wisselende gebruikers, die hun hoofdverblijf elders hebben, te laten gebruiken ten behoeve van short stay verblijf.

1.56 samenhang in bebouwingsbeeld

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte,
- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.57 seksautomatenhal

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven.

1.58 seksbioscoop/-theater

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven.

1.59 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.

1.60 stacaravan

een onderkomen op wielen die niet over de openbare weg achter een auto voortbewogen mag worden en dat dient als recreatief nachtverblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.61 standplaats

een ruimte voor het plaatsen van een kampeermiddel.

1.62 Staat van Horeca-activiteiten

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

1.63 straatprostitutie

zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.64 trekkershut

een gebouw van eenvoudige constructie, niet voorzien van sanitair, dat bestemd is voor kortdurend recreatief verblijf.

1.65 verblijfsrecreatie-eenheid

een kampeermiddel, chalet, hotelkamer, hotellodge, recreatiewoning of recreatieappartement of enig ander onderkomen op het land voor recreatief nachtverblijf voor één huishouden, dan wel een groepsaccommodatie.

1.66 verkoopvloeroppervlak

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkel- of horecaruimten.

1.67 voorgevel

de gevel van een gebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.68 voorgevellijn

de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.69 vrijstaand

een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander gebouw.

1.70 Wabo

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

1.71 waterchalet

een drijvend gebouw in het water, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

1.72 weg

weg als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b, van de Wegenverkeerswet 1994.

1.73 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.74 zijdelingse perceelsgrens

de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. afstand
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.
- b. 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.
- c. breedte, lengte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren, met dien verstande dat wanneer de betreffende gevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat.
- d. goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- e. 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.
- f. oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- g. dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- h. vloeroppervlakte
de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, overstekende daken en goten buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemming

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen voor permanente bewoning;
- b. woningen voor deeltijd bewoning;
- c. woningen voor recreatieve bewoning (short stay);
- d. verhardingen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, watervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen ten dienste van de in artikel 3.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen worden in het bouwvlak gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen mogen gestapeld worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.
- d. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- a. Het aantal wooneenheden mag maximaal 22 bedragen.

3.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen worden in het bouwvlak gebouwd.
- b. De goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m.
- c. De bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 m.
- d. De bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3 m.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

- c. In afwijking van het bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1 m achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 m.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen, met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het samenhangend bebouwingsbeeld.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bouwhoogte hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d tot een bouwhoogte van maximaal 8,5 m onder de voorwaarde dat:

- a. omwonenden worden geraadpleegd;
- b. belangen van omwonenden niet onevenredig mogen worden geschaad.

3.4.2 Afstand bijgebouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder e voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen tot op de zijdelingse perceelsgrens.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Het aantal eenheden bedraagt maximaal 22. In alle appartementen zijn drie gebruiksvormen toegestaan:
 - 1. permanent wonen;
 - 2. deeltijdwonen;
 - 3. recreatief wonen, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan via een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
- b. Zelfstandig recreatief nachtverblijf in vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.

3.6 Voorwaardelijke verplichting

Wanneer dieper gegraven wordt dan 1 meter onder maaiveld dient, voordat wordt gestart met de bouwwerkzaamheden, een saneringsplan te zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag.

3.7 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen of uitbreiden van gebouwen wordt verleend, indien wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. Hierbij wordt rekening gehouden met een parkeernorm van tenminste 1,5 parkeerplaats per wooneenheid.

b. De onder a. genoemde parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Bestemming

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verhardingen, wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.

4.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen ten dienste van de in artikel 4.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m.
- b. De oppervlakte bedraagt maximaal 8 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m.
- b. In afwijking van het bepaalde sub a bedraagt de maximale bouwhoogte voor vlaggenmasten 6 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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, waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist, buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als tenminste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- d. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken zoals opgenomen in Artikel 12 niet van toepassing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het doen of laten gebruiken van bouwwerken geen gebouwen zijnde en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

7.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Vrijwaringszone - dijk

8.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-dijk' mogen geen nieuwe gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

8.1.2 Procedureregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende bestemming(en), mits de waterstaatkundige functie van de dijk hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Hieromtrent wordt de dijkbeheerder gehoord.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand, door erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 m en door ingangspartijen tot maximaal 2 m, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3 m zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bebouwingsgrens met maximaal 3 m toelaatbaar;
- d. het oprichten van antennes en masten tot maximaal 15 m.

9.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. dit niet leidt tot wijziging van de op de kaart aangegeven bestemming.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een bouwwerk, geen gebouw zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 m¹ toelaatbaar.

Artikel 11 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 bestemmingsplan, 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%.
- c. Dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid onder a, 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 dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

12.3 Afwijking van de gebruiksregels

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen, kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht via omgevingsvergunning afwijken.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam Regels van het bestemmingsplan 'Appartementen Beurtschipperstraat Kortgene'.