



Bestemmingsplan
Bebouwde kom Kortgene 2014
Gemeente Noord Beveland

vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Plangebied en omgeving	9
2.1 Geschiedenis	9
2.2 Ruimtelijke structuur	10
2.3 Stedenbouwkundige opbouw	11
2.4 Beoogde ontwikkelingen	12
Hoofdstuk 3 Wettelijke en beleidskaders	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.4 Toetsing beleidskader	24
Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving	27
4.1 Bodem	27
4.2 Archeologie en Cultuurhistorie	28
4.3 Water	30
4.4 Ecologie, flora en fauna	31
4.5 Milieuhinder	33
4.6 Geluidhinder	35
4.7 Verkeer	35
4.8 Luchtkwaliteit	36
4.9 Externe veiligheid	37
4.10 Overige belemmeringen	38
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	39
5.1 Planvorm	39
5.2 Toelichting op de bestemmingen	40
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	47
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing	49
7.1 Overleg	49
7.2 Maatschappelijke toetsing	49

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Noord-Beveland is voornemens haar grondgebied te voorzien van een actuele, juridischplanologische regeling. Aanleiding tot het actualiseren en digitaliseren van het bestemmingsplan is het feit dat het huidige bestemmingsplan al geruime tijd geldt en daardoor niet altijd voldoende actueel is. Meer dan voorheen dwingt de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) gemeenten tot het actueel houden van de bestemmingsplannen en daarbij toepassing te geven aan de nieuwe standaarden (SVBP/IMRO). Het voorgaande vormt de voornaamste reden van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan 'Bebouwde kom Kortgene 2014'.

Het bestemmingsplan heeft als doel om de huidige planologische rechten te verankeren in een actuele regeling. Binnen het plan is een klein aantal ontwikkelingen voorzien, deze zijn beschreven in paragraaf 2.4.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

De kern Kortgene is gelegen in het zuidelijk deel van de gemeente Noord-Beveland, aan het Veerse meer. Zie onderstaande figuren.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Kortgene 2003' (onherroepelijk d.d. 13-12-2005).

Daarnaast beslaat het plangebied aan de westzijde een strook van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013' (vastgesteld 29-8-2013, geheel onherroepelijk). De Westdijk en de aan de oostzijde hiervan gelegen woningen zijn in dit plan opgenomen met respectievelijk een verkeers- en een woonbestemming. Er omheen geldt een agrarische bestemming.

Aan de zuidzijde van Kortgene is in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan ook het (parkeer)plein aan de Havenweg meegenomen. Voor dit deel is het bestemmingsplan 'Kortgene Havenfront' (onherroepelijk d.d. 9-6-2000) momenteel nog vigerend. Het plein heeft in dit plan aan de noordzijde een strook met de bestemming 'Horecadoeleinden' en voor het overige de bestemming 'Uit te werken verblijfsgebied 1'. Laatstgenoemde gronden zijn bestemd voor verkeers- en groenvoorzieningen en recreatief verblijf in de open lucht.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en kaart c.q. verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Kortgene 2014' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk en wettelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De wijze van handhaven is opgenomen in hoofdstuk 6. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

Hoofdstuk 2 Plangebied en omgeving

2.1 Geschiedenis

De geschiedenis van Noord-Beveland valt uiteen in twee onderscheiden perioden. Er is een 'oud' Noord-Beveland, dat dateert van voor de St. Felixvloed uit 1530, en het huidige Noord-Beveland, dat dateert van na 1598. Het 'oude' en het 'nieuwe' Noord-Beveland hebben maar in beperkte mate met elkaar te maken. De eerste keer dat Kortgene in de geschiedenisboeken wordt genoemd is als parochie in 1247. Jonkheer Philips van Borssele verhef in 1413 het plaatsje Kortgene tot stad. Men begon met de bouw van een nieuw kerkgebouw. Helaas ging de aanbouw van deze kerk al een jaar later met de rest van het prille stadje in vlammen op. Eenmaal herbouwd kende Kortgene een redelijke welvaart. Kortgene kreeg in 1478 het veerrecht, het veer tussen Kortgene en Wolphaartsdijk was het belangrijkste veer van Noord-Beveland. De stormvloedden spaarden echter ook Kortgene niet, in 1530 en in 1532 werd heel Noord-Beveland overspoeld.

In 1598 werd opnieuw begonnen met het inpolderen van Noord-Beveland. Voor Kortgene is de bedijking van de Stadspolder relevant. Kort na de bedijking van de Stadspolder in 1684 werd ten zuiden van Kortgene een veer- en landbouwhaven aangelegd. In die periode ontwikkelde Kortgene zich als voorstraatdorp. Dit type dorp, dat ontstond tussen de 15e en de 18e eeuw, vertoont een uiterst simpele plattegrond met een voorstraat tussen de kerk en de haven en aan weerszijde strakke bebouwing met daarachter achterstraten. In Kortgene is dit echter niet het geval. Doordat de middeleeuwse kerk, waarvan de kerktoren na de overstromingen nog overeind bleek te staan, als uitgangspunt is genomen voor de nieuwe kern, ligt de kerk hier tegen de haven. De Hoofdstraat kan beschouwd worden als de voorstraat. Aan weerszijde van dit centrale element ligt in een lint de oudste bebouwing. Hoewel er, vanwege de voorstraatstructuur, geen echt dorpshart is, is er wel sprake van een concentratie van centrumfuncties.

Uitbreiding van de kern heeft vanaf 1900 overwegend plaatsgevonden in de richting van de Torendijk. Aan de oostzijde van de kern, binnen de dijkstructuur, ligt daardoor nog steeds een onbebouwd gebied. Op dit gebied is de nieuwe dorpsuitbreiding, plan Stadspolder gepland. De haven is in de loop der jaren uitgebreid en verbeterd. In 1964 werd ten oosten van de veer- en landbouwhaven jachthaven Delta Marina aangelegd.

In het begin van de 20e eeuw nam in Kortgene de handel, en daarmee zowel het verkeer over land als over water, toe. De samenleving van Kortgene was door deze toename sterk gericht op invloeden van buitenaf. Dit had onder andere tot gevolg dat de inwoners van het financieel gezonde Kortgene vrijzinniger waren dan andere inwoners van Noord-Beveland, er kon bijvoorbeeld gedanst worden in cafés en er was jaarlijks een kermis. Onder andere door deze vrijzinnigheid voelden Colijnsplaat en Kats er niets voor om samen met Kortgene één gemeente te vormen. Kortgene zou hierbij, door de centrumfunctie van de kern, de belangrijkste kern binnen de nieuwe gemeente worden. In 1941 werden Colijnsplaat en Kats alsnog met Kortgene verenigd tot de gemeente Kortgene. Ook na deze vereniging is, voornamelijk door de inwoners van Colijnsplaat, nog lang getracht om de samenvoeging ongedaan te krijgen. De minister van Binnenlandse Zaken constateerde echter in 1947 dat er onvoldoende aanleiding bestond om de herindeling ongedaan te maken. In 1995 is de toenmalige gemeente Kortgene opgegaan in de gemeente Noord-Beveland.

2.2 Ruimtelijke structuur

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 veer- en 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 eveneens een recreatieve functie. 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.

2.2.1 Infrastructuur

De provinciale wegenstructuur op Noord-Beveland bestaat uit de N57, de N255 en de N256. De ten noorden van Kortgene gelegen regionale wegen, de Provincialeweg, de Kortgeenseweg en de Molendijk, vormen de belangrijkste verbinding tussen de provinciale wegen op Noord-Beveland en Kortgene. Verder zijn er diverse lokale wegen, zoals de Oostbermdijk en de Galgendijk, die een minder belangrijke ontsluitende functie hebben. De dijken rondom Kortgene dienen met name als ontsluitingsroute voor het havengebied en het dorp.

Binnen de dijkstructuur vormen de Hoofdstraat en de Kaaistraat de centrale ontsluitingsas. In het brede profiel van de Hoofdstraat zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig, waardoor de voorzieningen, die voornamelijk in het centrumgebied liggen, goed bereikbaar zijn. Op een aantal geclusterde parkeervoorzieningen na, wordt in de omliggende woonstraten geparkeerd langs de weg of op eigen terrein.

In en om Kortgene zijn diverse fiets- en wandelpaden, zowel recreatief als utilitair. Langs de provinciale wegen liggen vrijliggende fietspaden. Langs de overige wegen zijn de fietspaden niet gescheiden van de rijbaan. De veerpont tussen Kortgene en Wolphaartsdijk kan eveneens als onderdeel van een langzaamverkeersroute worden aangemerkt.

2.2.2 Groenstructuur

Natuur en landschap vormen een belangrijke drager voor de beleving van Noord-Beveland. Rondom Kortgene wordt het landschap met name bepaald door de kenmerkende open agrarische polders. De groene elementen in deze polders bestaan voornamelijk uit de beplanting die langs de doorgaande route is aangebracht en de beplanting langs de bebouwingselementen. Ook de oever van het Veerse Meer is een belangrijk landschappelijk element.

De hoofdgroenstructuur van de kern Kortgene wordt gevormd door een aantal met bomen beplante lijnen, waarvan de Hoofdstraat, Torendijk, Westdijk en de Kaaidijk de voornaamste zijn. Op buurtniveau spelen de bomen in de woonstraten een structurerende rol. Naast lijnvormige groenelementen zijn er ook groene gebieden, zoals de begraafplaats, de beplanting rond de school en het gebied Stadspolder.

2.2.3 Water

Het Veerse Meer is aangewezen als Natura 2000-gebied en heeft een functie als broed- en foerageergebied voor beschermde vogelsoorten. Het Veerse Meer als onderdeel van de Delta wordt beschouwd als watergebied van internationale betekenis. Ook heeft het Veerse Meer een belangrijke recreatieve functie.

Naast het Veerse Meer is het kreekrestant, gelegen in de Stadspolder, een belangrijk

waterelement. Dit kreekrestant is een overblijfsel van de stormvloed en heeft daarmee ook een historische betekenis. In de kern zelf, binnen het plangebied, zijn nauwelijks waterpartijen -/gangen aanwezig.

2.3 Stedenbouwkundige opbouw

De historische dijkstructuur vormt de feitelijke begrenzing van Kortgene. De kern wordt ten zuiden begrensd door de Kaaidijk, ten westen door de Torendijk en Westdijk, ten noorden door de Molendijk en ten oosten door de Oostdijk. Deze dijken liggen duidelijk hoger dan de kern zelf. Het centrale element in Kortgene is nog steeds de rechte, brede Hoofdstraat die van de Nicolaaskerk landinwaarts loopt. Aan het einde van de Hoofdstraat, aan de Molendijk, staat de oude korenmolen De Korenbloem uit 1873. De kerk en de korenmolen vormen de hoogteaccenten van Kortgene.

Binnen de dijkstructuur is, op grond van de ruimtelijke structuur, een onderscheid te maken tussen het centrumgebied, het noordelijk deel van de Hoofdstraat als lint met karakteristieke bebouwing en de overige woongebieden. Het centrumgebied wordt gevormd door de Kaaistraat, de Kaaioprit en het zuidelijk deel van de Hoofdstraat. Uitbreidingen hebben vanaf 1900, met uitzondering van bebouwing aan de Ooststraat, de Burgemeester van Citterstraat en de Burgemeester Snellenstraat, plaatsgevonden in de richting van de Torendijk. Aan de oostzijde heeft de oorspronkelijke bebouwing daardoor nog steeds rechtstreeks contact met het open gebied in de Stadspolder.

De dorpsuitbreidingen ten noorden van de Julianastraat zijn duidelijk in de tijd te plaatsen. Ze zijn overwegend planmatig van opzet en volgens de destijds heersende stedenbouwkundige opvattingen gerealiseerd. Het gebied ten zuiden van de Julianastraat heeft een onregelmatige verkaveling. Dit komt doordat dit gebied geleidelijk tot stand is gekomen, in aansluiting op de bestaande en oorspronkelijke bebouwing.

De bebouwing aan de Hoofdstraat is een gevarieerde mengeling van bouwstijlen. De strak gehanteerde rooilijn zorgt voor een evenwichtig beeld. In het gedeelte van de Hoofdstraat ten zuiden van de Nieuwstraat is de bebouwing aaneengesloten. In het gedeelte ten noorden van de Nieuwstraat is sprake van een wisselend verkavelings- en bebouwingpatroon. De overige woongebieden zijn divers van opbouw. Met de realisatie van het plan Noord IV is de laatste grote ruimtelijk ontwikkeling onlangs afgerond.

2.3.1 Functies

Binnen Kortgene komen van oudsher diverse functies voor. Wonen vindt voornamelijk plaats binnen de dijkstructuur evenals diverse andere kleinschalige functies zoals detailhandel, horeca en voorzieningen. Buiten de dijkstructuur zijn enkele bebouwingsclusters met woningen of agrarische opstallen te vinden. Aan de westzijde bevindt zich het bedrijventerrein Torendijk.

Ook op grond van de functionele structuur is een onderscheid te maken tussen het centrumgebied, het noordelijk deel van de Hoofdstraat en de overige woongebieden binnen de dijkstructuur. In het centrumgebied zijn de centrumvoorzieningen geconcentreerd. Het noordelijk deel van de Hoofdstraat heeft overwegend een woonfunctie met enkel aan de westzijde een aantal voorzieningen. Het overige deel van Kortgene heeft een woonfunctie, met verspreid een aantal andere kleinschalige functies.

De detailhandelsvoorzieningen zijn voornamelijk geconcentreerd in de Kaaistraat en het zuidelijk deel van de Hoofdstraat. Buiten de kern beschikken Delta Marina en camping De Paardekreek over een eigen winkelvoorziening. De verspreid over de kern liggende maatschappelijke voorzieningen beperken zich tot de basisvoorzieningen, zoals een kerk, school en dorps huis. Ook is er een huisarts en een tandarts. In het gebied ten zuidwesten van de kruising van de Wilhelminastraat en de Hoofdstraat bevindt zich een begraafplaats.

In de kern komen in de zakelijke dienstverlening onder andere Kantoor StandardGlas, dierenartsenpraktijk, architectenbureau en een kapsalon voor, voornamelijk aan de Hoofdstraat gelegen. Er is in Kortgene een ruim aanbod aan horecavoorzieningen, geconcentreerd in het zuidelijke deel van de Hoofdstraat. Recreatie is een belangrijke functie voor Kortgene. De meeste recreatieve functies liggen echter buiten de dijkstructuur, zoals twee verblijfsrecreatieterreinen, de havens aan het Veerse Meer en het sportterrein ten westen van Kortgene.

2.4 Beoogde ontwikkelingen

Onderhavig bestemmingsplan heeft een grotendeels conserverend karakter, wat betekent dat de huidige functies en bestemmingen veelal worden gehandhaafd. Op een aantal locaties is echter wel een ontwikkeling voorzien. In deze paragraaf worden deze voorziene ontwikkelingen beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de gebiedsaspecten van deze ontwikkelingen.

In dit bestemmingsplan zijn de bouwlocaties Westdijk, Spuiweg 6 en Spuiweg 14 direct bestemd. Voor de ontwikkelingslocaties dorps huis/school, Spuiweg 2, Het volkstuintencomplex Torendijk is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



*De drie ontwikkelingslocaties
(directe bestemming)*

De wijzigingslocaties

Stadspolder

De ontwikkeling Stadspolder ligt buiten het plangebied. Voor deze ontwikkeling is een afzonderlijke procedure doorlopen.

Westdijk

Voor deze locatie zijn vergevorderde plannen voor de ontwikkeling van 5 woningen aan de rand van het dorp, net in het landelijke gebied. Door deze ontwikkeling wordt een open stuk in de lintbebouwing langs de Westdijk, grenzend aan het bestaande bebouwde gebied, op een aantrekkelijke wijze bebouwd.

Het bouwplan gaat uit van één vrijstaande woning en vier geschakelde woningen. Door te bouwen in de gemiddelde voorgevelrooilijn van de bestaande aangrenzende bebouwing ontstaat er een ruimtelijke eenheid met de overige bebouwing.

Met de keuze voor 2 x 2 geschakelde woningen en één vrijstaande woning wordt aangesloten op de bestaande structuur en bebouwingstypologie. De woningen worden via de bestaande wegenstructuur in en naar het dorp ontsloten.

Torendijk

Ter plaatse van het volkstuintencomplex tussen de Torendijk 1 en 43 is de mogelijke ontwikkeling van enkele woningen voorzien. Door woningbouw op deze locatie wordt een open gat opgevuld. Hiermee kan het dorp stedenbouwkundig worden afgerond aan deze zijde.

Spuiweg

Aan de Spuiweg is een aantal ontwikkelingen voorzien bij huisnummers 2, 6 en 14. De ontwikkelingen op deze locaties zijn gewenst omdat hiermee ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan worden gerealiseerd door het saneren van oude of vervallen schuren. Op elk vrijkomend perceel kan een woning worden gebouwd. Op Spuiweg 6 is tevens een kleinschalige wellnesspraktijk voorzien.

Dorpshuis

In verband met de nieuwbouw van een multifunctioneel centrum in de Stadspolder zal de huidige bebouwing van school, dorpshuis etc. aan de Wilhelminastraat en Bernhardstraat na 2017 worden gesloopt. De vrijkomende locatie kan worden ingevuld met enkele woningen en groen. De plannen hiervoor zijn nog in voorbereiding.

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 264332

Hoofdstuk 3 Wettelijke en beleidskaders

Het beleid van de gemeente Noord-Beveland vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van Kortgene worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor dit bestemmingsplan worden in de volgende paragrafen het algemene rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid toegelicht. Het themaspecifieke beleid op het gebied van bodem, archeologie en cultuurhistorie, water, ecologie, flora en fauna, milieuhinder, geluidhinder, verkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid en eventuele overige belemmeringen wordt beschreven onder de betreffende thema's in hoofdstuk 4.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijk richt zich met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Daarbij horen ook waterveiligheid en milieukwaliteit, evenals de bescherming van het werelderfgoed.

Het Rijk zet met de structuurvisie het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen 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, instandhouden 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".

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.

Op het gebied van leefbaarheid en veiligheid is de ambitie dat Nederland in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving biedt met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast is aangegeven dat de ambitie is dat Nederland in 2040 blijvend beschermd is tegen overstromingen met voldoende zoetwater in droge perioden, is Nederland een bepalende speler in de internationale transitie naar duurzame mobiliteit, is de ambitie dat Nederland in 2040 nog steeds de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden heeft en een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt.

Inmiddels zijn echter nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Daarnaast werkt de eerdere wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen.

3.1.2 AMvB Ruimte / Barro

De "nieuwe" AMvB Ruimte komt in de plaats van de eerdere ontwerp-AMvB Ruimte uit 2009. De nieuwe AMvB Ruimte heet ook wel het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en gaat over nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In de AMvB zijn de nationale belangen opgenomen die een juridische borging vereisen in provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. In de AMvB Ruimte zijn de volgende nationale belangen vastgelegd:

- rijksvaarwegen;
- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- ecologische hoofdstructuur;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De beschreven doelen uit de AMvB Ruimte zijn juridisch geborgd, het plan staat deze doelen niet in de weg en is hiermee in overeenstemming met de AMvB.

3.1.3 Nota Mensen, Wensen, Wonen

In de 'Nota Mensen, Wensen, Wonen' heeft het kabinet haar visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. De nota kent vijf kernthema's, te weten het bieden van meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving, het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare posities, het bieden van maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben, het vergroten van de kwaliteit van wonen in steden en het bieden van meer ruimte voor groene woonwensen.

Deze aspecten komen terug in paragraaf 3.3.3.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Wonen

De provincie zet in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Regionale afspraken zijn van belang. Het onderscheid tussen reguliere en recreatiewoningen wordt steeds kleiner. De provincie ziet kansen voor deeltijd wonen. Gemeenten moeten hiertoe helder beleid ontwikkelen.

Voorzieningen

Een goed voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven, vanwege het grote belang voor de leefbaarheid en economie van Zeeland. Voorzieningen zijn betaalbaar, bereikbaar en divers. De Provincie zet zich in voor het toekomstbestendig maken van het Zeeuwse voorzieningenstelsel. Het bieden van een goede kwaliteit van voorzieningen is daarbij belangrijker dan de fysieke nabijheid.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de lokale voorzieningen. Via het leefbaarheidsbeleid wordt het huidige voorzieningenbestand geïnventariseerd en het antwoord gegeven op de vraag hoe een kwalitatief en toekomstbestendig voorzieningenniveau er uit ziet.

Archeologie en cultuurhistorie

De Provincie draagt verantwoordelijkheid voor het behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten met een provinciaal belang. Deze zijn benoemd in onderstaand overzicht. De Provincie geeft deze kwaliteiten een basisbescherming in de ruimtelijke verordening.

Landschappen, landschaps- en cultuurhistorische elementen van provinciaal belang	
Vakel elementen	Deltawateren, duin- en strandlandschappen, vroongronden, schorren en slikken, inlagen, karrevelden en open zilte wei degebieden, kreken en kreekrestanten, bossen en landgoederen, bijzondere open poelgebieden, (overige) EHS-gebieden en de open entree van Zeeland.
Lijnelementen	Deltawerken en overige grote ingenieurswerken (o.a. Zeelandbrug), deltadijken, binnendijken, muraltmuurtjes, Atlantikwall, Landfront Vlissingen, Staats Spaanse Linies, duinbeken, houtwallen en elzenmeten in de Kop van Schouwen en herkenbare overgangen naar kleinschalige dekzandlandschappen in Zeeuws-Vlaanderen.
Puntelementen	Vliedbergen, welen, paalhoofden, molenbiotopen, forten, kastelen, holllestelles, oesterputten en groeve Nieuw-Namen.

Van gemeenten wordt verwacht dat zij op een soortgelijke wijze uitwerking geven aan het behoud van de kwaliteiten met een regionaal of lokaal belang in hun structuurvisies en bestemmingsplannen.

Water

Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlakte- en grondwater is voor alle bewoners en sectoren van belang. De provincie bewaakt deze taak en ziet toe op een correcte uitvoering van het waterbeheer door het waterschap. In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkanskaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem en waterbeheer ten opzichte van kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort optimaal bediend kunnen worden alsmede waar het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Kortom, waar liggen de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem.

3.2.2 Verordening ruimte provincie Zeeland

Met de verordening maakt de provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

Wonen

In artikel 2.1 worden regels voor 'duurzame verstedelijking' gegeven. Dit zijn regels voor onder meer woningbouw. De kern van de regeling is dat er sprake moet zijn van regionale behoefte. Dit betekent dat samenwerkende gemeenten in regionaal verband hun plannen op elkaar moeten afstemmen (en elkaar niet moeten beconcurreren). Verder moet eerst worden gezien of er binnen de dorpen en steden of binnen bestaande bedrijventerreinen nog ruimte is om in die behoefte te voorzien. Eerst als blijkt dat binnen de bestaande bebouwde ruimte geen plek meer is mag een nieuwe locatie worden benut. Die nieuwe locatie moet zodanig worden gekozen dat de verkeersafwikkeling goed kan plaatsvinden. Deze regels moeten er ook voor zorgen dat verouderde wijken of bedrijventerreinen vaker worden opgeknapt voordat ruimte in het landelijk gebied in beslag wordt genomen (het doel is: zuinig ruimtegebruik).

In artikel 2.3 worden de kleinschalige woningbouw mogelijkheden in het landelijk gebied benoemd en in bijlage 3 van de verordening wordt uitgewerkt welke woningbouw mogelijkheden hieronder vallen (bijvoorbeeld bouw mogelijkheden door middel van 'ruimte-voor-ruimte' of landgoederen). Het provinciale belang is gelegen in het streven naar een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied door het saneren van bebouwing, het creëren van een (toeristisch) aantrekkelijk landschap en het verhogen van natuurwaarden, bijvoorbeeld door de aanleg van bos en beplanting. Voorts biedt de regeling kansen voor het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu.

Bufferzones

Artikel 2.7 legt het bufferbeleid zoals beschreven in het Omgevingsplan vast. Het betreft planologische kwaliteitsnormen. De regels zijn van toepassing op nieuwe situaties. De regels hebben betekenis voor het agrarisch gebied (het buitengebied) in relatie tot woonwijken en verblijfsrecreatieterreinen. Op diverse plaatsen in de provincie is nog sprake van agrarische bedrijvigheid binnen de bebouwde kom. In veel van die situaties bevinden zich ook reeds bestaande woningen op korte afstand van agrarische bedrijven. Het bufferbeleid zoals neergelegd in dit artikel is daarop niet van toepassing. De regels zijn ook niet bedoeld voor het houden van afstand tot een individuele woning in het buitengebied. In die situaties zal maatwerk moeten worden geleverd waarbij per geval, vanuit het beginsel van een goede ruimtelijke ordening en na weging van de betrokken belangen, een keuze moet worden bepaald. Indien in dat geval geen of nagenoeg geen sprake is van hinder voor de woonfunctie en de nieuw te bouwen woningen niet leiden tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van het bedoelde agrarische bedrijf kan de kleinere afstand in de toelichting bij het bestemmingsplan worden beargumenteerd. In principe dient een bufferzone van 100 meter aangehouden te worden. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en wonen en recreatiegebieden dient een afstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden. Een kleinere afstand tot 50 meter kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij gevoelige bestemmingen optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betrokken agrarische bedrijven.

Landschap en erfgoed

Het eerste lid van artikel 2.17 vormt een aanvulling op en verbijzondering van de in artikel 3.1.6 van het Bro reeds neergelegde bepalingen. In het tweede lid is bepaald dat een bestemmingsplan voor een gebied waarin de benoemde waarden aan de orde zijn 'mede strekt tot behoud en bescherming' van de genoemde waarden. Dit betekent dat andere functies ter plaatse van of in de omgeving van waardevolle landschappen en cultuurhistorisch waardevolle elementen niet geheel zijn uitgesloten. Er bestaat afwegingsruimte voor gemeentebesturen. Bij de regeling in het bestemmingsplan dienen echter de benoemde waarden in overwegende mate te worden behouden en beschermd.

Indien sprake is van rijksmonumenten zijn beschermende regels in het bestemmingsplan niet noodzakelijk omdat de Monumentenwet in bescherming voorziet. In de provinciale verordening is aangegeven dat een bestemmingsplan regels bevat tot behoud van windvang van de in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens. In ieder geval worden in een bestemmingsplan op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 100 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen geen nieuwe bebouwing en beplanting wordt toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken. In een bestemmingsplan worden voorts op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen een zekere mate van vrije windvang is gewaarborgd.

Water

Behoud van een veilige waterkering is in het belang van de veiligheid van de inwoners van Zeeland. Dat kan onder meer door het in stand houden van een stelsel van regionale keringen (binnendijken). De primaire keringen (dijken en duinen) worden al beschermd door het rijk. Ook de waterschappen hebben een rol in de bescherming van waterkeringen. Gemeenten zijn echter verplicht ook voor de regionale keringen bestemmingsplannen vast te stellen. Artikel 2.11 regelt dat in bestemmingsplannen voor deze keringen een primaire bestemming moet worden aangewezen (Waterstaat-waterkering). Andere gebruiksmogelijkheden voor deze dijken zijn daaraan ondergeschikt. Ook voor de naast de keringen gelegen beschermingszones worden regels gesteld.

Bestaande natuur Art. 2.12 regelt de bestaande natuurgebieden en geeft aan hoe gemeenten deze gebieden in de bestemmingsplannen moeten beschermen. Soms zijn andere activiteiten mogelijk in natuurgebieden. Daarvoor worden spelregels gegeven.

Afwegingszone

In artikel 2.16 wordt geregeld dat gemeenten in bestemmingsplannen, binnen een zone van 100 meter rond natuurgebieden, rekening moeten houden met de waarden van het nabijgelegen natuurgebied. Bij het toelaten van nieuwe activiteiten in deze zone moet worden aangetoond dat geen belangrijke aantasting van het natuurgebied plaatsvindt. Dit betekent niet dat er niets meer kan binnen de 100-meter zone. Normaal agrarisch gebruik kan in de regel worden voortgezet. Bij nieuwe bebouwing of andere vormen van grondgebruik zal een afweging moeten worden gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de natuurwaarden (bijvoorbeeld door het anders situeren van bebouwing). De 100-meter zone geldt niet voor binnendijken die zijn aangewezen als natuurgebied. Dit heeft te maken met het feit dat binnendijken veelal zijn aangewezen als 'bloemdijk'. Verstoring van dieren is daar minder aan de orde.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Beveland 2008

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.

Woningbouwprogramma

Op basis van de provinciale huishoudensprognose 2011-2030 kunnen voor Noord-Beveland de volgende conclusies worden getrokken:

1. Tot 2030 zijn 391 nieuwe woningen nodig.
2. Tot 2020 zijn 278 extra woningen nodig voor senioren (60-79 jaar); dit is de grootste en snelste groeier.
3. Tot 2030 zijn 219 extra woningen nodig voor bejaarden (80+);
4. Tot 2030 zijn 203 minder woningen nodig voor jongeren + middelbaren (tot 60 jaar); die woningen moeten dus geschikt worden gemaakt voor senioren of bejaarden.

In 2027 heeft het aantal huishoudens in Noord-Beveland de piek bereikt.

In de woningbouwplanning van de gemeente Noord-Beveland (versie februari 2013) is voor de periode 2015-2019 een toename van in 39 woningen voorzien in Kortgene. En voor de periode vanaf 2020 een toename met 41 woningen.

De voorziene nieuwe woningen in dit plan, zie paragraaf 2.4, passen binnen de woningbouwopgave die voor Noord-Beveland voorzien is.

3.3.2 Structuurvisie "Rondom Kortgene"

De ontwerp structuurvisie "Rondom Kortgene" vormt een uitwerking van de structuurvisie voor geheel Noord-Beveland uit 2008 (zie voorgaande paragraaf 3.3.1). Belangrijke component in de structuurvisie is het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS). In het DRS zijn elkaar versterkende kwaliteiten samengebracht en ontbrekende kwaliteiten waar mogelijk ingepast. Het DRS biedt op abstract niveau inzicht in de duurzame componenten en is los van de programmatische opgaven, bijvoorbeeld woningbouw en uitbreiding van voorzieningen, opgesteld. Het DRS heeft een blijvende sturende rol bij de ruimtelijke ontwikkelingen van het gebied.

Kernkwaliteiten

In het drS zijn de versterkende kwaliteiten samengebracht en de mogelijk onderbelichte kwaliteiten versterkt. deze kernkwaliteiten zijn terug te vinden in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld dat uit de volgende elementen bestaat:

- Kern Kortgene;
- open landschap;
- Veerse meer.

De dijkstructuur vormt een heldere begrenzing van Kortgene en ligt duidelijk hoger dan de kern zelf. De nagenoeg onaangetaste dijkstructuur vormt een belangrijk historisch element voor Noord-Beveland. Binnen de dijkstructuur is Kortgene een duidelijk voorbeeld van een voorstraatdorp. De belangrijkste kwaliteit van de kern wordt bepaald door de voorstraatstructuur bestaande uit de Hoofdstraat met historische lintbebouwing. De Nicolaaskerk vormt samen met de Korenmolen markante hoogteaccenten binnen Kortgene. De bebouwing binnen de dijkstructuur bestaat voornamelijk uit woningen. Het resterende open polderlandschap binnen de dijk vormt een groen element binnen de kern.

Wonen

Naast benoemde kernkwaliteiten wordt in de structuurvisie aandacht besteed aan het beleid op onderdelen en de (programmatische) opgaven die in Kortgene in het komende decennium tot een ruimtebeslag kunnen leiden. Het beleid is in de eerste plaats gericht op het behoud en de versterking van het bestaande ruimtelijke karakter. Ingezet wordt op sloop of opwaardering van in slechte staat verkerende bebouwing. Op grond van de beperkte

opvangfunctie van Kortgene is bepaald dat tot 2030 kwantitatief een aanvulling van circa 80 woningen op de bestaande voorraad wenselijk is. Dit kan indien nodig, bijvoorbeeld als gevolg van economische of maatschappelijke ontwikkelingen, worden aangepast. De kwalitatieve invulling zal als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling (vergrijzing) met name bestaan uit levensloopbestendige woningen, zorggerelateerde woningen en woningen voor 1- en 2 persoons huishoudens. De vraag naar starterswoningen kan gedeeltelijk opgelost worden in de bestaande voorraad en wordt aangevuld met nieuwe starterswoningen die deel uitmaken van een woningbouwontwikkeling.

Voorzieningen en bedrijvigheid

Kortgene beschikt over een adequaat basisvoorzieningsniveau voor de huidige situatie. Kwaliteitsverbetering is echter op sommige fronten wenselijk. Daarnaast wordt ingezet op een versterking van het basisvoorzieningsniveau. Kortgene als complete kern met opvangfunctie heeft behoefte aan een brede school, een zorgsteunpunt met eerstelijnszorg en aan uitbreiding van de begraafplaats. Nieuwe initiatieven op het gebied van maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd in de Stadspolder.

Op het bedrijventerrein Torendijk is slechts plaats voor kleinschaligere bedrijfsactiviteiten. In verband met de vele woningen in de directe omgeving is vanuit milieuhygiënisch oogpunt een uitbreiding van het bedrijventerrein niet gewenst.

Recreatie

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. Een belangrijk aandachtspunt is de versterking van de relatie van Kortgene met het Veerse meer, waarbij nadrukkelijk belang wordt gehecht aan openbaar toegankelijke verbindingen met het Veerse meer.

De bestaande wandel- en fietsroutes worden verbeterd en daar waar mogelijk uitgebreid. Hierbij is het wenselijk om routes te laten lopen via en over de dijk, waarmee verschillende landschappen kunnen worden ervaren.

Landschap, natuur en water

Rondom Kortgene wordt het landschap met name bepaald door de kenmerkende open agrarische polders en de natuurlijke oever langs het Veerse meer. De hoofdgroenstructuur van de kern Kortgene bestaat uit doorgaande beplantingsstructuren van de eerste en tweede orde en uit grote groeneenheden. De waterelementen in en rondom Kortgene bestaan uit het Veerse meer en het historische kreekrestant in de Stadspolder. Voor de hoofdgroenstructuur is het streven gericht op het uitvoeren van de maatregelen die in het Groenstructuurplan Kortgene worden voorgesteld. Daarnaast wordt het versterken van de beleving van het water wenselijk geacht.

Structuurdragers en deelgebieden

De vier belangrijkste structuurdragers, zijnde de dijkstructuur rondom de kern Kortgene, de voorstraat en de verbindingen met het Veerse meer, komen samen in een knooppunt gemarkeerd door het hoogteaccent van de kerk. Er zijn vijf deelgebieden te benoemen die een belangrijke rol spelen bij de toekomstige ontwikkeling van Kortgene: het dorp Kortgene, de Stadspolder, de jachthaven, het oostelijk deel van de Willem-Adriaanpolder en het bedrijventerrein gelegen aan de Torendijk. Het dorp Kortgene en het bedrijventerrein Torendijk zijn gelegen binnen het plangebied, evenals het oostelijk deel van de Willem-Adriaanpolder.

Dorp Kortgene

Voor het centrum van Kortgene wordt ingezet op het behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten, de historische voorstraatstructuur verdient hierbij bijzondere aandacht. En ook de korenmolen als hoogteaccent aan het einde van de Hoofdstraat. Indien er voorzieningen uit het dorp verdwijnen of verplaatst worden naar de Stadpolder, wordt ingezet op dorpsvernieuwing met als belangrijkste randvoorwaarde aansluiting te zoeken bij de bestaande omgeving en sfeer in het dorp.

De identiteit van de kern Kortgene wordt versterkt door de relatie tussen het dorp en de Stadpolder te versterken. Beide onderdelen van de kern hebben kwaliteiten die door middel van een goede verbinding tussen beide beter benut kunnen worden.

Bedrijventerrein Torendijk

Voor het bedrijventerrein gelegen aan de Torendijk wordt ingezet op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij de beleving van de dijkstructuur en de relatie tot het achterliggende open landschap centraal staat. De volgende ingrepen worden voorgesteld: Een groene inpassing van de bedrijven als verwijzing naar de agrarische cluster aan de dijk die omzoomd worden door opgaande begroeiing, op deze manier worden de bedrijven landschappelijk ingepast. Indien er bedrijven herstructureren of verdwijnen wordt door het creëren van zichtlijnen de relatie met het achterliggende landschap versterkt. Tevens wil de gemeente meewerken aan sanering van oude bedrijfsloodsen en invulling met andere functies, waaronder woningbouw, indien dit milieutechnisch mogelijk is.

Oostelijk deel Willem-Adriaanpolder

Voor het oostelijk deel van de Willem Adriaanpolder wordt ingezet op transformatie van agrarische zone naar een landhuizenzone. Het betreft hier een zone waarin een achttal landhuizen ontwikkeld kan worden met bijzondere aandacht voor de landschapsontwikkeling en een goede langzaamverkeersstructuur. De transformatie van het gebied zal een belangrijke rol spelen bij het versterken van de relatie tussen dorp en water. de Willem Adriaanpolder vormt daarbij de uitnodiging om vanuit het dorp het Veerse meer te beleven en ontdekken.

In het verleden zijn ook plannen gemaakt voor de ontwikkeling van het overige deel van de Willem Adriaanpolder, deze liggen echter al reeds enige tijd stil. Ook in dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling niet meegenomen.

3.3.3 De toekomst van Noord-Beveland: Kortgene

In het voorjaar van 2012 heeft de gemeente Noord-Beveland avonden georganiseerd in alle kernen van de gemeente om met burgers te praten over de toekomst van Noord-Beveland. Belangrijke input daarbij was de demografische ontwikkeling, met als gespreksonderwerpen vergrijzing en ontgroening en de leefbaarheid. Deze avonden hebben de gemeente belangrijke informatie verschaft ten aanzien van de toekomstverwachtingen en wensen van de burgers inzake het toekomstige voorzieningenniveau en de leefbaarheid. Het gaat daarbij om onderwijs, woningen/woningmarkt, mobiliteit en zorg en welzijn.

Onderwijs

Het aantal leerlingen op basisscholen neemt in Noord-Beveland af. Om in te spelen op deze ontwikkeling is de gemeente, ondersteund door het RPCZ, in september 2012 gestart met het visietraject 'de Routekaart'.

In de gemeenteraadsvergadering van 24 januari 2013 heeft de raad besloten de nieuwe onderwijsvisie vast te stellen en te kiezen voor een scenario waarbij er eerst (tot 2022) wordt toegewerkt naar vier scholen. Vervolgens wordt er indien noodzakelijk toegewerkt naar één of twee scholen (na 2022).

Woningen/woningmarkt

In juni 2012 is de notitie 'Krimp, ontgroening en vergrijzing' van de Werkgroep Wonen vastgesteld door de gemeenteraad. Hierbij worden instrumenten voor de woningmarkt geanalyseerd om in te kunnen spelen op de gevolgen van demografische veranderingen. In Bijlage 1 zijn de instrumenten van de werkgroep wonen opgenomen. De raad heeft in november 2012 hierin keuzes gemaakt. Voor- en nadelen van de instrumenten zijn afgewogen zodat de keuzes weloverwogen gemaakt zijn. Zie verder hierover paragraaf 3.3.4.

Mobiliteit

Door een werkgroep geformeerd vanuit de raad is er gekeken naar de mobiliteit op Noord-Beveland. Hieruit zijn ook een aantal adviezen/ideeën voortgekomen die nu nader onderzocht en bekeken worden.

Zorg en Welzijn

Op het gebied van Zorg & Welzijn zijn er initiatieven in ontwikkeling om de eerstelijnszorg op Noord-Beveland beter en dichterbij de mensen te kunnen (blijven) organiseren en zelfs uit te breiden/verbeteren. Dit ook met het oog op de vergrijzing en het tegemoet komen aan de wensen van de steeds oudere en ouder wordende bevolking die een groter en substantieel deel van de bevolking vormt. Hierbij spelen de landelijke ontwikkelingen rondom de AWBZ decentralisaties en het scheiden van wonen en zorg uiteraard ook een rol.

Volop initiatieven in ontwikkeling

Er zijn volop initiatieven en Noord-Beveland is in ontwikkeling. De verschillende onderwerpen staan niet los van elkaar en veel zaken hebben invloed op elkaar. De gemeente Noord-Beveland is zich hiervan bewust en zal hiermee zoveel mogelijk in samenhang rekening houden met deze ontwikkelingen in beleid.

De burgers worden op de hoogte gehouden van de belangrijkste stappen, ontwikkelingen, plannen en visies waarmee de gemeente verder inhoud geeft aan deze onderwerpen.

3.3.4 Gebruiksverordening tweede woning

Naar aanleiding van het proces zoals omschreven in paragraaf 3.3.3 is de Gebruiksverordening tweede woningen 2013 opgesteld. De verordening is van toepassing op de bebouwde kom van de kernen: Kamperland, Wissenkerke, Geersdijk, Kortgene, Colijnsplaat en Kats.

In de verordening wordt bepaald dat woningen in de kern kunnen worden gebruikt voor deeltijdwonen, mits een vergunning is verleend.

3.3.5 Welstandsnota Noord-Beveland

In deze Welstandsnota is een gebiedsgericht welstandsbeleid voor heel Noord-Beveland geformuleerd, waarbij is aangegeven welke welstandscriteria er gelden in welke straat, in welk dorp en in het buitengebied.

3e herziening augustus 2013

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Elke aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet, gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen worden meegenomen. De welstandsbeoordeling kan alleen worden gebaseerd op de in deze welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. De welstandscommissie adviseert of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies van de commissie is gebaseerd op de vastgestelde criteria uit de welstandsnota. De welstandsnota bestaat uit diverse onderdelen. Het eerste deel beschrijft het doel van de nota en de organisatie van de welstandszorg (uitvoeringswijze, adviserende instantie). Vervolgens beschrijft de welstandsnota 'algemene welstandscriteria' die op te vatten zijn als algemene richtlijnen voor goede architectuur. Het grondgebied van de gemeente wordt vervolgens opgedeeld in verschillende welstandsniveaus: van gebieden waar een extra zorgvuldige welstandsbeoordeling nodig wordt geacht tot gebieden met een 'licht' welstandsregime. Daarna volgen in de welstandsnota de beschrijvingen van de verschillende deelgebieden van de gemeente; voor ieder deelgebied zijn specifieke welstandscriteria opgenomen. Tenslotte geeft de welstandsnota een aantal sneltoets-criteria aan (ook loketcriteria genoemd).

3.4 Toetsing beleidskader

Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder voor verstedelijking. Deze bevat de volgende te doorlopen stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen voldoen aan de genoemde stappen.

Ad 1.

De gemeente heeft de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Met de ontwikkeling van het voorliggende woningbouwplan wordt aan deze taak invulling gegeven. De bouw van het beperkt aantal woningen, zoals die bij de ontwikkelingsmogelijkheden (zie paragraaf 2.4) voorzien zijn, op enkele herstructureringslocaties en aan de rand van het dorp is deels passend in het regionale woningbouwprogramma. Woningbouw ter plaatse van de herstructureringslocaties is door de gemeente gewenst, derhalve zal deze woningbouw bij de jaarlijkse actualisatie van het woningbouwprogramma worden ingepast.

Ad 2.

Het nationaal beleid zet sterk in op inbreiding en herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarnaast ook centraal in het provinciale beleid. De beoogde nieuwbouw vindt deels plaats aansluitend aan bestaande bebouwing. Binnen de bebouwingscontouren van Kortgene liggen enkele herstructureringslocaties.

De ontwikkelingslocaties Westdijk en Spuiweg liggen net buiten de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied, zoals vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland. In het landelijk

gebied zijn nieuwe burgerwoningen in beginsel niet toegestaan. Echter, volgens de Verordening Ruimte Provincie Zeeland wordt een uitbreidingslocatie die deel uitmaakt van een regionaal woningbouwprogramma niet tot het landelijk gebied gerekend. Aangezien de locaties Westdijk en Spuiweg zijn opgenomen in het woningbouwprogramma, is er geen strijdigheid met het provinciale beleid.

Ad 3.

De onderhavige ontwikkelingslocaties worden via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. De locaties zijn bereikbaar met gemotoriseerde voertuigen en voor langzaam verkeer.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkelingen passen binnen de eerder beschreven algemene beleidskaders. Voor het themaspecifieke beleid wordt verwezen naar de beleidskaders in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

In dit hoofdstuk zijn de voor het project relevante milieuaspecten in beeld gebracht. Voor de analyse van de milieu-aspecten voor de ontwikkelingen die direct zijn opgenomen in dit plan wordt verwezen naar Bijlage 2 Toetsing omgevingsaspecten, waar is ingegaan op de diverse aspecten. Voor de watertoets voor de ontwikkelingen wordt verwezen naar Bijlage 3 Wateraspecten. De conclusies van de onderzoeken zijn wel opgenomen in onderstaande paragrafen.

4.1 Bodem

4.1.1 Beleid

Handreiking Bouwen en bodemkwaliteit 2011

Vanwege de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bleek er een behoefte tot hernieuwde afstemming tussen deze wet en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen in relatie tot de bodemonderzoekplicht. De handreiking is geïnitieerd door het Zeeuws Platform Bodembeheer. Het primaire doel van de bodemtoets is te voorkomen dat gebouwd wordt op verontreinigde bodem.

Een vastgestelde bodemkwaliteitskaart met bodembeheerplan of een nota bodembeheer biedt mogelijkheden om in het kader van vergunningverlening vrijstelling van bodemonderzoek te kunnen verstrekken. In het kader van te ontwikkelen bestemmingsplannen en bouwprojecten is bovendien het voordeel dat de bodemkwaliteit van tevoren bekend is. Met verhoogde achtergrondwaarden kan al in de planfase rekening worden gehouden. Bovendien zijn ook de achtergrondconcentraties in een gebied bekend, die eventueel als terugsaneerwaarden gebruikt kunnen worden. Uitgangspunten bij het hanteren van een terugsaneerwaarde zijn:

- a. dat er geen ontoelaatbare risico's zijn voor milieu/gezondheid;
- b. dat er geen verspreiding optreedt;
- c. dat een separate aanpak van de lokale bodemverontreiniging als niet doelmatig wordt beschouwd.

In de handreiking wordt ook stilgestaan bij handhaving en controle, gezondheid, asbest en grondverzet- en afvoer.

Nota Bodembeheer Noord-Beveland

De nota bodembeheer van 27 september 2012 beschrijft de regels voor het toepassen van grond en bagger op de landbodem in de gemeente Noord-Beveland. Het betreft een lokale uitwerking van de landelijke regelgeving uit het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit zijn generieke regels opgenomen, waarbij de normen voor het toepassen van grond en bagger afhankelijk zijn van zowel de kwaliteit als de functie van de ontvangende bodem.

De functie van de bodem is vastgelegd in de bodemfunctiekaart, de kwaliteit van de bodem is vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart. De bodemfunctiekaart en de bodemkwaliteitskaart vormen de technisch-inhoudelijke onderbouwing voor het grondstromenbeleid zoals dat is vastgelegd in de Nota bodembeheer. Gedeeltelijk hanteert de gemeente Noord-Beveland voor het toepassen van grond en bagger het generieke beleid. Daarnaast bevat de nota een aantal beleidskeuzes die gelden als gebiedsspecifiek beleid. Het nuttig hergebruiken van binnen de gemeente vrijkomende grond heeft de voorkeur boven het tegen hogere kosten afvoeren van deze grond. Overigens geldt het specifieke beleid

alleen voor grond die vrijkomt uit het eigen bodembeheergebied. Op grond die wordt aangevoerd van buiten het bodembeheergebied is het generieke beleid van toepassing. De doelstelling van de Nota bodembeheer en bijbehorende bodemkwaliteitskaart is, om het hergebruik van gebiedseigen grond te stimuleren en de (gewenste) bodemkwaliteit af te stemmen op de bodemfunctie. Op deze manier geeft de gemeente uitvoering aan duurzaam grond- en baggerstromen beheer.

In de bodemkwaliteitskaart is de gemeente Noord-Beveland als bodembeheergebied ingedeeld in één of meer zones met een vergelijkbare milieuhygiënische bodemkwaliteit. Het gaat hierbij om de 'gemiddelde' kwaliteit van deze gebieden, afgezien van lokale verontreinigingen veroorzaakt door puntbronnen. De berekende bodemkwaliteit heeft geen betrekking op een individueel perceel.

4.1.2 Analyse

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit. Voor de percelen die in dit bestemmingsplan een conserverende bestemming krijgen, is geen onderzoek noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie

Voor de percelen die in dit bestemmingsplan een conserverende bestemming krijgen, is geen onderzoek noodzakelijk.

Voor de ontwikkelingslocaties moet blijken uit het verkennend onderzoek dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

4.2.1 Beleid

Nota Archeologie 2006-2012

De provinciale Nota Archeologie is een integraal document waarin zowel de ruimtelijke als de maatschappelijke aspecten van het archeologiebeleid zijn meegenomen. Voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde conform de AMK geldt in principe altijd 'behoud in situ'. Gebieden met een vastgestelde archeologische waarde dienen op gemeentelijk niveau minimaal een afdoende planologische bescherming dienen te krijgen. Voor gebieden met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch onderzoek. Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde hoeven niet worden onderzocht, tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) of uit het nationaal informatiesysteem ARCHIS.

Regionaal beleid archeologie

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen en monumenten aangegeven. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan.

Archeologiebeleid gemeente 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. Binnen laag 1, 2 en 3 is het grootste deel van Noord-Beveland aangemerkt als categorie 4 'verwachte waarden hoog'. 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 veiliggesteld worden als technische aanpassingen aan het plan niet mogelijk zijn.

De activiteit die tot bodemverstoring leidt, wordt begeleid door een deskundige. In deze visie voorziet het bestemmingsplan. Als bevoegde overheid (toetsing, selectie en besluitvorming) voert de gemeente een effectieve regie op doel en middelen en maakt daarbij vooral gebruik van de expertise van de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland. De beleidsnota is ook voorzien van een beslisboom om te zien of een ontwikkeling in het kader van de ruimtelijke ordening archeologieplichtig kan zijn.

In een bestemmingsplan dient (met uitzondering van de maatregelcategorie 1, 7 en 8) een dubbelbestemming worden opgenomen, ter bescherming van de verschillende archeologische waarden. Benoemde (bouw)werken en/of werkzaamheden kunnen niet worden uitgevoerd dan nadat een archeologische (voor)onderzoek is verricht en/of een omgevingsvergunning tot afwijking is verleend. Getoetst wordt of er sprake is van een aanvaardbare en/of onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Cultuurhistorie is – omdat het in belangrijke mate bepalend is voor de regionale identiteit – benoemd tot één van de omgevingskwaliteiten van Zeeland. Naast het vastleggen van de verschillende objecten zijn in de CHS ook verschillende gebieden opgenomen met bijzondere cultuurhistorische waarden. De Provincie Zeeland geeft prioritair aandacht aan deze gebieden en heeft hier inpasbaarheidstrategieën voor opgesteld, afhankelijk van hun waarde en ontwikkelingsmogelijkheden. De strategieën zijn:

- behoud cultuurhistorische elementen en relictten
- behoud door ontwikkeling en versterken van de samenhang
- herkenbaarheid als voorwaarde voor inpassen nieuwe ontwikkelingen

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is een overzichtelijke samenvatting van alle kennis over de nog zichtbare cultuurhistorie in de omgeving.

4.2.2 Analyse

Volgens de Cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zeeland zijn binnen het plangebied geen aardkundig waardevolle gebieden aangeduid. Het zuidelijke deel van het plangebied, rond de kerk en het Havenplein is aangeduid als terrein met een hoge archeologische waarde. Binnen Kortgene zijn 5 rijksmonumenten aangewezen: de Nederlands Hervormde kerk aan de Kerkgang, de toren van deze kerk, de panden Hoofdstraat 34 en Hoofdstraat 100 en de molen aan de Molendijk.

Deze molen 'De Korenbloem' dateert uit 1873 en het betreft een ronde stenen stellingmolen. De molen heeft tot 1953 op windkracht gemalen en in de latere jaren werden de stenen aangedreven met een dieselmotor. In 1972 werden de wieken verwijderd en 1977 de kap, nadat pogingen om de molen te laten restaureren stranden. Stichting Molen De Korenbloem heeft zich sinds 2009 ingezet om de molen weer hersteld te krijgen. Medio 2011 is de restauratie voltooid. De molenbiotoop strekt tot in het plangebied. '

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied grotendeels aangemerkt met een hoge verwachting dan wel categorie 4; als het plangebied groter is dan 250 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter, is een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. Een klein deel, ter plaatse van het volkstuintencomplex, heeft een waardering categorie 5. Dit gemeentelijk beleid heeft voorrang boven het provinciaal beleid.

4.2.3 Conclusie

Het centrum van Kortgene is aangewezen als AMK-terrein (archeologisch monument). De overige gronden van het plangebied zijn grotendeels aangewezen als een gebied met hoge archeologische verwachting, categorie 4. Hiertoe behoort ook de Westdijk. In het bestemmingsplan is, ter bescherming van de archeologische (verwachte) waarden, een dubbelbestemming opgenomen. Bijontwikkelingen van een grotere omvang dan 250 m² en een diepte van meer dan 40 centimeter is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor de ontwikkelingslocaties aan de Spuiweg geldt dat als de grond niet dieper dan 1,5 meter vanaf het maaiveld verstoord zal worden, is archeologisch (vervolg)onderzoek niet nodig.

Bescherming van de monumenten is geregeld via een separate wetgeving en behoeft daarom niet in het bestemmingsplan te worden geregeld.

Ten behoeve van het in stand houden van de belangen van de molen als werktuig en beeldbepalend element is, mede gelet op de stedenbouwkundige belangen, voor de bebouwde kom een zogenaamde molenbeschermingszone van 400 meter in de bestemmingsregeling en op de verbeelding opgenomen. Binnen deze molenbiotoop geldt een hoogtebeperking ten aanzien van nieuwbouw.

4.3 Water

4.3.1 Beleid

Watertoets / Wro

Het watertoetsproces bestaat sinds 2001 met het ondertekenen van de startovereenkomst Waterbeheer in de 21ste eeuw. Sinds 2003 is het opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dat met ingang van 1 juli 2008 is herzien, gelijktijdig met de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het watertoetsproces is wettelijk verplicht bij een bestemmingsplan.

Zeeuwse Handreiking Watertoets (2005)

De watertoets is wettelijk verankerd in het Bro. In de toelichting op het bestemmingsplan dient in een waterparagraaf een beschrijving te worden gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Bovendien dient te worden aangegeven hoe rekening is gehouden met het wateradvies dat door de waterbeheerder, het waterschap Scheldestromen, is verstrekt. In de handreiking worden de waterhuishoudkundige criteria genoemd waaraan in de waterparagraaf getoetst moet worden.

Met het water mee II 2010–2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) geeft het beleid van de gemeente Noord-Beveland weer op het gebied van riolering. In de Wet gemeentelijke watertaken, die per 1 januari 2008 in werking is getreden, is de gemeentelijke zorgplicht verbreed naar een zorgplicht die ook het hemelwater en het grondwater omvat. In dit GRP geeft de gemeente Noord-Beveland weer hoe zij invulling geeft aan de zorgplicht voor al deze gebieden: afvalwater, hemelwater en grondwater.

Stedelijk Waterplan Noord-Beveland 2008-2012

Het Stedelijk Waterplan Noord-Beveland 2008-2012 betreft een uiteenzetting van het beleid, de acties en de maatregelen die nodig zijn om te komen tot stedelijke watersystemen die gezond en veerkrachtig zijn, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Speerpunten van dit waterplan zijn:

- verminderen van wateroverlast, van zowel grond- als oppervlaktewater en water op straat;
- het verbeteren van de waterkwaliteit en ecologie;
- het leveren van een bijdrage aan een efficiëntere waterketen;
- het verantwoord omgaan met water in de bestaande en nieuw te ontwikkelen omgeving;
- structuur brengen in het omgaan met grondwaterproblemen;
- het afstemmen van diverse beleidsterreinen zowel op intern beleid als op het beleid van andere overheden.

Om deze speerpunten te realiseren zijn diverse maatregelen opgenomen en een concreet uitvoeringsprogramma. Het waterplan is een kaderstellend plan zonder wettelijke status. De doelstellingen en maatregelen dienen vertaald te worden naar gemeentelijke plannen met een wettelijke basis zoals bestemmingsplannen.

4.3.2 Analyse

Binnen het plangebied is nauwelijks water gelegen. Alleen ten zuiden van de Spuiweg ligt een belangrijke watergang. De Torendijk en de Kaaidijk hebben een waterstaatkundige functie en dienen ook als zodanig te worden beschermd. Het bestemmingsplan maakt slechts enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

Om te voldoen aan de watertoets zal het waterschap worden verzocht om een advies uit te brengen over het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

4.3.3 Conclusie

Het waterschap zal worden gevraagd om - conform het proces van de watertoets - een advies uit te brengen over het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1.1, lid 1 Bro.

De Torendijk en de Kaaidijk hebben een waterstaatkundige functie en krijgen een bestemming waarmee deze functie kan worden gewaarborgd ('Waterstaat - Waterkering'). Voor de ontwikkelingslocaties moet het overleg met het waterschap nog worden gevoerd.

4.4 Ecologie, flora en fauna

4.4.1 Beleid

Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de

bescherming van dier- en plantensoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen. De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantensoorten en vormt samen met de Natuurbeschermingswet 1998 het belangrijkste juridische kader voor de bescherming van de natuur. Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het voorzorgsbeginsel.

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, geldt voor sommige, met name genoemde soorten, een vrijstelling voor overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende voorwaarden verbonden. Wel geldt dat in alle gevallen de zorgplicht voor de instandhouding en bescherming van natuurwaarden in acht moet worden genomen. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Voor zover vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken (EZ). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort;
- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen moet worden onderzocht of de Flora- en faunawet de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Indien onderdelen van het plan niet vergunbaar worden geacht, zal bij de ruimtelijke besluitvorming moeten worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen doorgang zal kunnen vinden.

Natura 2000

De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de Ecologische Hoofdstructuur en de Natura 2000-gebieden. In de EHS zijn de gebieden opgenomen die landelijk samenhangen in een ecologisch netwerk. De bescherming van de EHS is ondergebracht bij de Provincies. Bescherming vindt plaats volgens het 'nee, tenzij'-principe.

In de Natura 2000-gebieden zijn de Beschermde Natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrictlijn-gebied opgenomen. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedspecifiek, maar kent wel een externe werking, wat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

In het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan moet worden nagegaan of effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden op voorhand zijn uit te sluiten. Dit geschiedt in de vorm van een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Indien negatieve effecten niet zijn uit te sluiten zal nader onderzoek in de vorm van een Verslechterings- of Passende Beoordeling uitsluitend moeten geven over de aard en ernst van effecten op Natura 2000-gebieden.

Natuurgebiedsplan Zeeland

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bestaat uit een samenhangend netwerk van belangrijke bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincie stelt in het Natuurgebiedsplan Zeeland vast welke gebieden deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden. Deze gebieden vormen de basis voor het natuurbeleid. De ecologische hoofdstructuur bestaat uit kerngebieden: grote aan elkaar verbonden natuurgebieden met een hoge kwaliteit. De vaststelling van de ecologische hoofdstructuur is belangrijk voor het in kaart brengen van kwetsbare gebieden. In navolging op de natuurgebiedsplannen stellen de provincies natuurbeheerplannen op. In de natuurbeheerplannen wordt op perceelsniveau aangegeven welk beheertype daar aanwezig of gewenst is. Het Natuurbeheerplan Zeeland bevat derhalve het provinciale beleid voor begrenzing, verwerving, omvorming, inrichting en beheer van natuurgebieden en agrarische beheergebieden van de Zeeuwse EHS. Het Natuurbeheerplan wordt jaarlijks gewijzigd. De laatste wijziging dateert van 25 september 2012.

4.4.2 Analyse

Uit het provinciale Natuurgebiedsplan (EHS 2013) blijkt dat er geen EHS-gebieden in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Dit geldt evenzo voor de verbindingszones. Wel zijn de dijken rondom Kortgene aangeduid als bloemdijken, deze dijken komen in aanmerking voor een botanisch beheer.

Op ca 1 kilometer van de dichtstbijzijnde ontwikkeling (Spuiweg) ligt het Natura 2000-gebied Veerse Meer, aangewezen op 30 december 2010. De afstand tot de ontwikkelingslocaties alsmede de aard van de voorziene ontwikkelingen leidt er toe dat de verwachting is dat de incidentele ontwikkelingen binnen het plangebied niet zullen leiden tot significante aantasting van de natuurwaarden in het Natura 2000-gebied.

Omdat er sprake is van een grotendeels conserverend bestemmingsplan waarin de huidige functies in stand blijven is onderzoek naar de aanwezige flora en fauna niet noodzakelijk, behalve ter plaatse van de ontwikkelingslocaties die direct zijn bestemd.

4.4.3 Conclusie

In en nabij het plangebied liggen geen beschermde natuurgebieden of ecologische verbindingszones. Het Natura 2000-gebied ligt op een dusdanige afstand dat nader onderzoek noch een vergunningsaanvraag aan de orde zijn.

Bij het invullen van de ontwikkelingslocaties is het wenselijk de effecten op de eventuele aanwezige natuurwaarden in beeld te brengen.

4.5 Milieuhinder

4.5.1 Beleid

Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan te tonen dat toekomstige bewoners en gebruikers een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast dient te worden aangetoond dat bestaande bedrijven niet in hun belangen worden geschaad.

Milieuzoneringen zijn wederkerig. Dit betekent dat bedrijven afstand moeten houden tot gevoelige objecten, maar ook dat nieuw te ontwikkelen (gevoelige) objecten voldoende afstand moeten houden tot de bedrijven. Deze afstand is noodzakelijk, omdat anders het vergund recht van het bedrijf wordt aangetast, en omdat daarmee hinder voor toekomstige

bewoners wordt voorkomen.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de volgende wetten, besluiten en literatuur relevant:

- VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009;
- Wet geurhinder en veehouderij (Wgv);
- Spuitzones.

Vanuit het principe van 'goede ruimtelijke ordening' wordt bij de beoordeling van de gevolgen voor het plangebied en zijn omgeving, rekening te houden met de milieubelasting die (agrarische)bedrijven kunnen veroorzaken. Dit betekent bijvoorbeeld dat in beginsel niet binnen geurhindercontouren van veehouderijen mag worden gebouwd.

4.5.2 Analyse

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot de woongebieden.

In de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Gelet op het overwegende woonkarakter dient voorkomen te worden dat overlast veroorzaakt wordt voor de woonomgeving door de vestiging van nieuwe bedrijven.

4.5.3 Conclusie

Door de (algemene) wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige en te vestigen bedrijven, zoals hiervoor uiteengezet, is er sprake van een goede afstemming met de woonomgeving.

De aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten leveren geen belemmeringen op voor de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan direct zijn mogelijk gemaakt.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Beleid

Sinds 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Geluidsgevoelige ontwikkelingen moeten aan deze wet worden getoetst. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en/of industrielawaaï op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden.

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet zoals aangegeven in artikel 77 Wgh, bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing bij een afwijkingsbesluit akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone.

4.6.2 Analyse

Aangezien de bebouwde kom van Kortgene, behalve de Westdijk is aangewezen als een 30 km-zone en ook overeenkomstig is ingericht kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.

Uit het akoestisch onderzoek voor de Westdijk blijkt dat de 48 dB(A)-contour op 21 meter uit de as van de Westdijk ligt, terwijl de woningen op 26 meter wordt gesitueerd. Maatregelen zijn daarom niet nodig.

4.6.3 Conclusie

Door de aanwijzing van de bebouwde kom als 30 km/h zone behoeft er geen nader onderzoek te worden gedaan. De afstand van de Westdijk tot de voorziene woningen is groter dan de afstand van de 48 dB(A)-contour.

4.7 Verkeer

4.7.1 Beleid

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan

Het Provinciale Verkeer- en Vervoerplan (PVVP) 'Mobiliteit op Maat 2003' stelt de samenhang tussen verschillende beleidsvelden met betrekking tot verkeer en vervoer centraal. De Molendijk is aangemerkt als Erftoegangsweg A+.

Categorisering waterschapswegen 2003

De waterschapswegen hebben over het algemeen een zodanig lage wegfunctie dat deze niet expliciet in het provinciaal beleid zijn opgenomen. Het betreft de typische smalle plattelandswegen, van ondergeschikt belang voor doorgaand verkeer. Een klein deel van de waterschapswegen is wel opgenomen, te weten de waterschapswegen met een doorgaande plattelandsfunctie. Deze wegen hebben een verkeerskundige functies van regionale betekenis. De Molendijk is als P1-weg aangemerkt, hetgeen wil zeggen dat het een weg is voor doorgaand verkeer in het buitengebied gericht op de kernen. Deze wegen kenmerken zich door een redelijke verhardingsbreedte. Vrijliggende fietspaden komen afhankelijk van

het fietsgebruik voor. Het aandeel bestemmingsverkeer op het totaal is laag.

4.7.2 Analyse

De ontwikkelingen worden op de bestaande wegen ontsloten. De huidige infrastructuur heeft voldoende capaciteit om het extra verkeer te kunnen verwerken.

4.7.3 Conclusie

De ontwikkelingen worden op de bestaande wegen ontsloten. Er zijn geen aanpassingen aan de infrastructuur noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Beleid

Wet milieubeheer

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl2007) zijn regels vastgelegd voor de wijze van uitvoering van luchtkwaliteitonderzoeken. Bepaald is onder andere waar en hoe de luchtkwaliteit vastgesteld dient te worden. Tevens is vastgelegd dat gebruik gemaakt dient te worden van enkele generieke invoergegevens welke jaarlijks worden vastgesteld. Tot deze gegevens behoren onder andere de achtergrondconcentraties, de emissiefactoren voor het wegverkeer en de meteorologie.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

4.8.2 Analyse

Er worden middels onderhavig plan geen nieuwbouwlocaties mogelijk gemaakt, waarvoor beperkingen gelden vanuit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Derhalve bestaat er geen noodzaak om luchtkwaliteitonderzoek uit te voeren omdat het bestemmingsplan onder de regeling NIBM valt.

4.8.3 Conclusie

De ontwikkeling draagt hierbij niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Beleid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor transportmodaliteiten (weg, spoor en water) staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs), dat op termijn vervangen zal worden door het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt). Voor inrichtingen staat het beleid beschreven in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Toetskader bluswatervoorziening en bereikbaarheid brandweer Zeeland

Vanuit de Veiligheidsregio Zeeland is het Toetskader bluswatervoorziening en bereikbaarheid brandweer Zeeland opgesteld met als doel het eenduidig adviseren over de uitvoering van de bluswatervoorziening en bereikbaarheid binnen de gemeentegrenzen. Tot op heden bestond hiervoor geen vastgesteld beleid maar werd er gebruik gemaakt van diverse richtlijnen. Bij de ontwikkeling van onderhavig plan zullen de uitgangspunten betreffende de bereikbaarheid en de aanwezigheid van voldoende bluswaterwinplaatsen, zoals geformuleerd in het toetskader van de Veiligheidsregio Zeeland, in acht worden genomen. Tevens zal met de brandweer overleg worden gevoerd om overeenstemming over het plan te verkrijgen mede gelet op de thema's zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

4.9.2 Analyse

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes.

In het kader van de nieuwe bestemmingsplannen dient een inventarisatie van mogelijke risicobronnen (zowel bedrijven als transport van gevaarlijke stoffen) plaats te vinden en dient bepaald te worden wat de gevolgen/consequenties van de aanwezigheid van mogelijke risicobronnen zijn.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- a. bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- b. vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water;
- c. vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Op de provinciale risicokaart van Zeeland zijn in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transportroutes aangeduid.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.10 Overige belemmeringen

In het gebied zijn de reguliere leidingen ten behoeve van de woningen en bedrijven gelegen (water, elektra, telefoon, e.d.). Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig in of nabij het plangebied.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Planvorm

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de bestaande toestand en de beoogde ontwikkelingen zijn vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Deze SVBP maakt deel uit van een set Standaarden en Regels die door het ministerie van VROM ontwikkeld is voor bestemmingsplannen en hebben betrekking op zowel de verschijningsvorm als de technische uitvoering van het plan. De SVBP schrijft voor op welke wijze de verbeelding moet worden vervaardigd en aan welke eisen de regels moeten voldoen. Dit houdt in dat onder andere de benaming van de bestemmingen en het kleurgebruik in deze Standaard zijn voorgeschreven. De SVBP is verplicht gesteld vanaf 1 januari 2010.

5.1.1 Indeling van de regels

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd. In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de afwijkingmogelijkheden en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

5.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als bouwvergunning, aanlegvergunning en sloopvergunning zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'. De term ontheffing is vervangen door 'afwijking van de bouwregels/gebruiksregels'. Voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de invoering van de Wabo en de in de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor) gehanteerde begrippen. Voor het vergunningvrij bouwen dienen derhalve te allen tijde de omschrijvingen en bepalingen uit de Wabo en het Bor te worden geraadpleegd.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

De gronden bestemd als agrarisch zijn bestemd voor bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven. In het plangebied komen geen bedrijfswoningen voor op de gronden die bestemd zijn als Agrarisch. Aan de Torendijk is een perceel gelegen dat bestemd is voor opslag. Dit perceel heeft de aanduiding 'opslag'.

Gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte is weergegeven op de verbeelding. Met een afwijkmogelijkheid is het mogelijk om een schuilgelegenheid voor vee op te kunnen richten buiten het bouwvlak.

Op de gronden mogen geen mestbassin (mestzak of foliebassin) en waterbassin (voor zover geen bouwwerk zijnde) worden opgericht. Daarnaast is bepaald dat de gronden niet gebruikt mogen worden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

Voor het aanleggen van een boomgaard is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde nodig vanwege de ligging in of nabij de bebouwde kom.

Artikel 4 Bedrijf

In het plangebied liggen diverse bedrijven. Bedrijven met een hogere milieucategorie dan 2 zijn specifiek aangeduid. Detailhandel is binnen de bedrijfsbestemming niet toegestaan tenzij genoemd in de Staat van bedrijfactiviteiten of ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. Een bedrijfswoning is alleen toegestaan indien dit is aangeduid. De inhoud van de bedrijfswoning bedraagt dan maximaal 750 m³.

Gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte is weergegeven op de verbeelding.

Met een afwijkmogelijkheid is het mogelijk om een hogere milieucategorie toe te staan dan nu aan de gronden is toegekend danwel een activiteit toe te staan die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 5 Centrum

Op de gronden bestemd als Centrum zijn functies als horeca, detailhandel, kantoren en wonen toegestaan. Kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn mogelijk voor zover deze passen binnen categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels). Deze functies zijn uitwisselbaar. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logiesfunctie op de verdieping', is een logiefunctie op de eerste verdieping van het bijgebouw mogelijk. Cultuurhistorisch waardevolle panden hebben een

aanduiding cultuurhistorische waarden gekregen.

De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de verbeelding.

In de bestemming is een erfbebouwingsregeling opgenomen. Binnen de aanduiding 'erf' mag het bebouwd oppervlak maximaal 50% bedragen met een maximum van 40 m². De goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter en de totale bouwhoogte maximaal 7,00 meter. Gelet op het stedenbouwkundig beeld dienen bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde aanduidingsgrens.

In de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een logiefunctie mogelijk te maken op de verdieping van bijgebouwen.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning

De molen in het plangebied is bestemd als Cultuur en ontspanning. In de molen mag worden gewoond. Om de molen te beschermen is de aanduiding cultuurhistorische waarden opgenomen.

Bouwen is alleen toegestaan voor zover het de handhaving of het herstel betreft van de molen. De oorspronkelijke uitwendige hoofdvorm wordt bepaald door de goot- en bouwhoogte, de dakvorm en de architectuur en structuur van het gebouw.

Vernieuwing en/of verandering is alleen mogelijk met een afwijking mits de vernieuwing en/of verandering niet leidt tot onevenredige aantasting van de bestaande uitwendige hoofdvorm en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de monumentencommissie.

Artikel 7 Detailhandel

Op de gronden bestemd als detailhandel mogen detailhandelsbedrijven worden opgericht. Daarnaast is een aanduiding 'opslag' opgenomen ten behoeve van de opslag van detailhandel.

De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de verbeelding. De gebouwen dienen in de voorgevellijn te worden gebouwd.

Daarnaast is er een erfregeling opgenomen. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op de gronden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd. Het bebouwde oppervlakte van het achtererf, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40,00 m².

In de regels is een afwijking opgenomen om onder andere het hoofdgebouw voor de voorgevellijn te kunnen bouwen en af te kunnen wijken van opgenomen hoogtes.

Artikel 8 Groen

De voor 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor plantsoenen, bermstroken, bermsloten en paden. Binnen deze bestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan, zoals speeltoestellen.

Artikel 9 Horeca

De voor horeca bestemde gronden zijn bestemd voor horecabedrijf De Loods inclusief het gebouwde terras op de Kaaidijk.

De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de verbeelding. De gebouwen dienen in de voorgevellijn te worden gebouwd.

Artikel 10 Kantoor

De voor kantoor bestemde gronden zijn bestemd voor kantoren.

De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de verbeelding. De gebouwen dienen in de voorgevellijn te worden gebouwd.

Daarnaast is er een erfregeling opgenomen. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op de gronden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd. Het bebouwde oppervlakte van het achtererf, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40,00 m².

In de regels is een afwijking opgenomen om onder andere het hoofdgebouw voor de voorgevellijn te kunnen bouwen en af te kunnen wijken van opgenomen hoogtes.

Artikel 11 Maatschappelijk

Op de gronden bestemd als maatschappelijk zijn educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen toegestaan. Alleen de begraafplaats en enkele ondergeschikte functies zijn binnen deze verzamelbestemming aangeduid met een functieaanduiding.

Horeca en detailhandel zijn alleen mogelijk indien de functie ondergeschikt is aan de maatschappelijke functie.

De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de verbeelding.

Ter plaatse van de aanduiding begraafplaats zijn twee gebouwen mogelijk met een maximum oppervlakte van 25,00 m² per gebouw. Voor kerktorens geldt geen maximale hoogte.

In de regels is een afwijking opgenomen om af te kunnen wijken van opgenomen hoogtes.

Artikel 12 Recreatie

De volkstuincomplexen en de postduivenvereniging zijn opgenomen in de bestemming Recreatie.

Ter plaatse van de aanduidingen volkstuintuinencomplex en de postduivenvereniging is een gebouw mogelijk. Voor de volkstuin geldt dat er één schuurtje en of één kweekkasje per volkstuin mogelijk is. Op de gronden zonder deze aanduiding zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan.

De oppervlakte van een tuinhuisje bedraagt maximaal 9,00 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter. De oppervlakte van een (kweek)kasje bedraagt maximaal 5,00 m² en de bouwhoogte maximaal 2,50 meter. De goot- en bouwhoogte van het gebouw voor de postduivenvereniging is weergegeven op de verbeelding.

In de regels is een afwijking opgenomen om een grotere hoogte toe te kunnen staan voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 13 Verkeer

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn wegen en parkeervoorzieningen toegestaan en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

Op de gronden zijn zowel gebouwen als andere bouwwerken toegestaan. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15,00 m² bedragen. De bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen.

In de regels is een afwijking opgenomen om een grotere hoogte toe te kunnen staan voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 14 Verkeer - Verkeersverblijfsgebied

Naast de voorzieningen die zijn toegestaan in de bestemming Verkeer, zijn in deze bestemming ook speelvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen en terrassen toegestaan.

Op de gronden met deze bestemming gelden dezelfde bouwregels als voor de gronden met de bestemming Verkeer.

Artikel 15 Water

Watergangen zijn aangeduid als water.

Op de gronden met de bestemming Water mogen alleen andere bouwwerken worden gebouwd die ten dienste zijn van de bestemming Water.

De bouwhoogte van de andere bouwwerken bedraagt maximaal meter. Met een afwijking is het mogelijk om tot maximaal 4,00 meter te bouwen.

Artikel 16 Wonen

De bestaande woningen in het plangebied zijn bestemd voor 'Wonen'. Daarnaast zijn er een aantal specifieke functies aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding wellness (Spuiweg 6) is een wellnesscentrum mogelijk. Het museum aan de Kaaioprit 1 is aangeduid als museum. Opslag is uitsluitend mogelijk indien dat is aangeduid.

De solitair gelegen garageboxen zijn ook specifiek aangeduid. Panden die een cultuurhistorische waarden hebben zijn aangeduid met de aanduiding cultuurhistorische waarden.

Het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Erfbebouwing zoals schuurtjes, aan- en uitbouwen en erfafscheidingen mogen, onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak worden gerealiseerd maar uitsluitend binnen de aanduiding erf.

Voor het bouwen zijn diverse maatvoeringen op de verbeelding en in de regels vastgelegd voor onder andere de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overige bouwwerken. Buiten de aanduiding 'erf' mag niet worden gebouwd.

Voor enkele ontwikkelingslocaties is in het bestemmingsplan de dakhelling bepaald. Op die manier kan aansluiting worden gezocht bij de verschijningsvormen in de omgeving. De bebouwing in de kern zal niet snel veranderen waardoor de 'angst' dat er een andere dakhelling wordt toegepast niet reëel is. Daarom is daar geen dakhelling geregeld.

In de bestemming 'Wonen' zijn afwijkingsregels opgenomen voor het onder voorwaarden mogelijk maken van een gastenverblijf, woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg en het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen.

Het realiseren van een extra wooneenheid ten behoeve van recreatieve bewoning is onder voorwaarden mogelijk ter plaatse van de historische landbouwschuur met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' (Kaaioprit 1).

Zowel ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' als 'opslag' is het mogelijk een Nieuwe Economische Drager (NED) te realiseren.

Artikel 17 Waarde - Archeologie - 1

Artikel 18 Waarde - Archeologie - 2

Artikel 19 Waarde - Archeologie - 4

Om de mogelijke archeologische waarden te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. De regels uit deze bestemming geldt boven de regels uit hoofdstuk 2 (enkel bestemmingen). Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Artikel 20 Waarde - Waardevolle Dijk

Om de dijk te beschermen is de dubbelbestemming Waarde - Waardevolle dijk opgenomen. De regels uit deze bestemming gelden boven de regels uit hoofdstuk 2 (enkel bestemmingen). Middels een afwijking kan worden gebouwd voor een schuilgelegenheid voor dieren, met een oppervlakte van maximaal 20,00 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter, mits de waarden niet worden geschaad. Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Artikel 21 Waterstaat - Waterkering

De waterkering is beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De regels uit deze bestemming gelden boven de regels uit hoofdstuk 2 (enkel bestemmingen). Rechtstreeks bouwrecht geldt alleen voor bouwen ten behoeve van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Voor andere bestemmingen mag worden gebouwd in overleg met het waterschap.

Algemene regels

Artikel 22 Anti-dubbelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

In artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo is opgenomen dat het gebruik in strijd met de bestemming verboden is. In dit artikel is daarnaast expliciet de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie als verboden gebruik opgenomen.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een bepaling opgenomen ten behoeve van het beschermen van de molenbiotop en de waterkeringen. Daarnaast zijn in deze bepaling verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de ontwikkeling van enkele locaties. Het betreffen:

Wijzigingsgebied 1 (tussen Torendijk 1 en 43): in dit gebied is het mogelijk om 2 woningen met bedrijfsruimte te realiseren.

wijzigingsgebied 2 (Spuiweg 2): op dit perceel is het mogelijk om na sanering van de schuur een woning te bouwen.

wijzigingsgebied 3 en 4 (Wijkgebouw, dorps huis en school): in deze gebieden is het mogelijk om na het slopen van de huidige bebouwing de bestemming om te zetten naar de bestemming Wonen.

wijzigingsgebied 5 (Julianastraat, binnenterrein): in dit gebied is het mogelijk om in plaats van twee vrijstaande woningen 4 seniorenwoningen te realiseren.

wijzigingsgebied 6 (zone ten zuiden van de Spuiweg): de vigerende mogelijkheid 8 landhuizen te realiseren is in deze wijzigingsbevoegdheid meegenomen.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling zijn algemene afwijkingsregels opgenomen die voor elke bestemming gelden. Met deze bestemming is het onder andere mogelijk om gebouwtjes voor openbaar nut, antennes en masten tot maximaal 15,00 meter op te richten.

Daarnaast is het mogelijk om de naar de weg gekeerde bouwgrens en zijdelingse bouwperceelsgrenzen te overschrijden, door erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1,00 meter en door ingangspartijen tot maximaal 2,00 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6,00 m² en de bouwhoogte maximaal 3,00 meter zal bedragen. De afwijkingen zijn alleen mogelijk indien:

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

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is het mogelijk om het plan te 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 5,00 meter toelaatbaar.

Daarnaast is een bepaling opgenomen om de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld wanneer een actuelere lijst beschikbaar is

Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen en gebruik opgenomen.

Artikel 28 Slotregel

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan opgenomen Bestemmingsplan "Bebouwde kom Kortgene 2014".

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 264332

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Het beleid is gericht op het handhaven van de huidige situatie en het behouden en versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven.

De Wro maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. Inmiddels is ook een ministeriële regeling vastgesteld waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van ontwikkelingen als hiervoor bedoeld, maar slechts sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan, deze dan niet vallen onder de exploitatiewetgeving.

Voor de individuele ontwikkelingen wordt een exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers.

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 264332

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing

7.1 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met onder andere besturen van gemeenten, waterschappen, Rijksdiensten en provinciale diensten. Dit plan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- Dorpsraad Kortgene;
- Ondernemersvereniging Kortgene;
- Vereniging De Zeeuwse Molen.

De provincie Zeeland, het waterschap de Scheldestromen, de veiligheidsregio Zeeland en de dorpsraad Kortgene hebben in dat kader een reactie ingediend. De Dorpsraad heeft daarbij aangegeven geen inhoudelijke reactie te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan.

De inhoudelijke reacties zijn in de nota vooroverleg per instantie (samengevat) weergegeven en voorzien van een reactie van het college van burgemeester en wethouders. Bij de reactie van de provincie is een advies van de omgevingsdienst RUD Zeeland gevoegd. Deze is meegenomen bij de weergave van de provinciale overlegreactie. De nota vooroverleg is als Bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

7.2 Maatschappelijke toetsing

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Kortgene' zal gedurende zes weken op het gemeentehuis ter inzage liggen. Tevens wordt het plan tijdens de periode van terinzagelegging elektronisch beschikbaar gesteld. Gedurende deze termijn kan eenieder een zienswijze indienen.

De ingediende reacties zullen worden samengevat, weergegeven en behandeld in een antwoordnotitie. Op basis van deze notitie neemt de gemeenteraad een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting	5
Bijlage 1 Instrumenten werkgroep wonen	7
Bijlage 2 Toetsing omgevingsaspecten	13
Bijlage 3 Wateraspecten	19
Bijlage 4 Nota vooroverleg	25

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 264332

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014

Gemeente Noord-Beveland

Projectnummer 264332

Bijlage 1 Instrumenten werkgroep wonen

De groene teksten zijn de opties welke volgens ons het beste aansluiten bij de krimp discussie

	Onderwerp	Huidige situatie	Middelen om te sturen	Voordelen	Nadelen	Keuze
1	Woningbouwprogramma	Ieder jaar wordt er een woningbouwprogramma opgesteld. Deze planning omvat een periode van 10 jaar. De planning wordt gemaakt samen met de andere Bevelandse gemeenten en in overleg met de Provincie Zeeland. Er vindt dus ieder jaar monitoring plaats van de geplande woningen en de gebouwde woningen. De bundelingsdoelstellingen /afspraken met de andere Bevelandse gemeenten en Provincie worden niet gehaald.	De huidige situatie voortzetten	Jaarlijks een compleet overzicht. Jaarlijks overleg met De Bevelanden hierover en dus overeenstemming. Sturing van projecten mogelijk.	Wanneer er plannen wijzigen/bijkomen of afvallen wordt dit pas in het volgende jaar verwerkt.	a. O
			Het woningbouwprogramma losser laten, afhankelijk van vragen vanuit de markt, en meer monitoren. Afstemming met de regio blijft.	Minder werk, zeer flexibel	Het programma wordt iets minder overzichtelijk voor de andere bevelandse gemeenten en de provincie.	b. <input checked="" type="radio"/>
			Het woningbouwprogramma stricter hanteren en/of vaker monitoren.	Het overzicht is het hele jaar door actueel. Sturing mogelijk.	Meer werk. Het programma zou een doel op zich kunnen worden.	c. O
2	Bestemmingsplan (1)	In bestemmingsplannen voor nieuwbouw locaties worden aantallen woningen en soms ook woningtypes weergegeven. Dit gaat in overleg met de raad. Verdere specificaties voor de te bouwen woningen worden niet opgenomen.	De huidige flexibele situatie voortzetten en sturing voor deeltijdwonen via de Gebruiksverordening laten lopen, zie punt 4.	Het aantal woningen in het plan is in overeenstemming met het woningbouwprogramma. Duidelijk. Ook andere overheidsinstanties krijgen een goed beeld.	Het is lastig om te sturen op bouwen voor bepaalde doelgroepen zoals bijvoorbeeld voor doorstromers of 50+ ers. Woningbouwplannen zijn vaak ad hoc en niet zozeer gericht op de toekomst.	a. O
			In bestemmingsplan ook sociale woningbouw opnemen.	Deze doelgroep is commercieel minder interessant en op deze wijze kunnen er toch geschikte woningen ontstaan, mits er vraag naar is.	Ontwikkelaars en ook de corporaties zijn niet snel geneigd deze woningen te realiseren waardoor er een spanningsveld kan ontstaan. Exploitaties zijn misschien niet sluitend waardoor er verlies kan ontstaan. Vanuit de directe omgeving kan er verzet komen tegen het bestemmingsplan.	b. O
			In een bestemmingsplan ruimere bouw mogelijkheden opnemen om levensloopbestendig te bouwen. Ook sociale woningbouw opnemen.	De toekomstige woningvoorraad wordt duurzamer. Er kan worden ingespeeld op vergrijzing. De nieuwe woningen worden multifunctioneler.	De woningen worden iets duurder. De marktpartijen zullen dit concept niet altijd willen bouwen waardoor ontwikkelingen vertraging kunnen oplopen.	c. <input checked="" type="radio"/>
			Deeltijdwonen opnemen in bestemmingsplannen voor bebouwde kommen. Geen onderscheid meer maken tussen permanent en recreatief wonen zoals in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk gebied.	De totale markt wordt aangeboord waardoor woningbouwprojecten minder gevoelig zijn voor economische ontwikkelingen. Minder administratie. Deregulering. Deeltijdwoningers vestigen zich op termijn wellicht definitief.	De invloed op de leefbaarheid in een wijk is niet bekend, er zijn onvoldoende ervaringen met dit concept. De leefbaarheid zou zonder regulering in het gedrang kunnen komen. Ook de marktwerking is daardoor nog onbekend.	d. O
3	Bestemmingsplan (2)	In bestemmingsplannen voor nieuwbouw worden bouwblokken en bouwlocaties weergegeven. De stedenbouwkundige opzet is veelal uitgewerkt.	De huidige situatie voortzetten	Het is voor iedereen duidelijk waar en hoe de woningen gesitueerd gaan worden. Voor kopers is het ook makkelijk om te zien hoe de naburige woningen gesitueerd worden.	Weinig flexibel. Wanneer het wenselijk is om de woningen toch anders te situeren is er een bestemmingsplanwijziging nodig.	a. O
			De bouwblokken en bouwlocaties open laten, alleen een globale weergave van de stedenbouwkundige opzet, indien noodzakelijk.	Erg flexibel. Er zijn meer mogelijkheden om in te spelen op wensen vanuit de markt. Deregulering.	Er kan een "rommelige" stedenbouwkundige opzet van een bouwlocatie ontstaan.	b. <input checked="" type="radio"/>
			De bouwblokken en bouwlocaties stedenbouwkundig gedetailleerder weergegeven.	Voor iedereen is het duidelijk hoe en wat er gebouwd kan gaan worden.	Weinig flexibiliteit en minder mogelijkheden om wensen van kopers te realiseren. Meer regelgeving.	c. O

	Onderwerp	Huidige situatie	Middelen om te sturen	Voordelen	Nadelen	
4	Gebruiksverordening 2e woningen	Deze verordening sluit deeltijdwonen en recreatief wonen in de 6 kernen uit. Er zijn een aantal woonparken waarbij deze combinaties wel zijn toegestaan, zoals bijvoorbeeld De Schotsman, De Ruiterslaan en De Boogerd. De gebruiksverordening geldt daar niet.	De huidige situatie voortzetten	De woonparken hebben van oudsher een dubbelbestemming. Dit heeft tot op heden nooit tot problemen geleid. Deze woningen verkeren over het algemeen in een goede staat van onderhoud. In tegenstelling tot een groot aantal woningen op recreatieparken. In de 6 kernen heeft deze verordening de problematiek omtrent toenemende verpaupering/leegstand vanuit de jaren 80/90 voor een groot deel opgelost.	De problematiek die er was in de jaren 80/90 is veranderd. Toen stonden veel woningen leeg omdat ze in eigendom waren bij toeristen/recreanten die ze gebruikten als 2e woning maar er uitsluitend in de zomer bivakeerden. Nu staan dergelijke woningen leeg omdat ze te koop staan, achterstallig onderhoud hebben en/of verpauperd zijn. Het beleid is niet meer toegespitst op de huidige situatie.	a. O
			De Gebruiksverordening (tijdelijk) intrekken	Deregulering. Er worden waarschijnlijk weer meer woningen verkocht. Een aantal oudere woningen voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en permanente bewoning is dan lastig. Het gebruik als recreatie/deeltijdwoning zou nog een mogelijkheid zijn. Verpaupering kan dan worden tegen gegaan. Mocht de markt weer aantrekken dan kan de verordening weer van kracht worden.	De prijzen van de woningen, ook verouderde woningen, zullen niet snel zakken. Het beleid waar jarenlang aan vastgehouden is, wordt omgegooid. Dat kan vanuit burgers/inwoners reacties oproepen. Buitenom de vakantieperiodes kan er leegstand ontstaan, wat de leefbaarheid weer beïnvloedt.	b. O
			De Gebruiksverordening wijzigen en alleen nog van kracht laten voor delen van een kern waar uitsluitend permanent gebruik gewenst is. Dit kan per kern of per gedeelte van een kern verschillend zijn. Zo kunnen bij voorbeeld de doorgaande routes uitgesloten worden van recreatieve bewoning.	idem, de leefbaarheid wordt echter minder beïnvloed dan bij het totaal intrekken van de verordening. Voor te koop staande woningen kan een breder koperspubliek worden aangetrokken.	idem. Er dient wel geregeld te worden dat verhuren aan recreanten uitgesloten wordt omdat dit tot onrust/overlast kan leiden.	c. <input checked="" type="radio"/>
5	Prestatieafspraken met woningbouwcorporaties	Iedere 5 jaar worden er nieuwe afspraken gemaakt met de RWS. Voor 2013 worden er nieuwe afspraken gemaakt.	De huidige afspraken voortzetten	Weinig werk. Makkelijk.	De huidige afspraken zijn opgesteld in 2007. Toen was de woningmarkt anders dan nu. De afspraken zijn dan ook gedateerd. Er kan niet worden ingegaan op de actuele situatie en nieuwe woningbouwplannen en ontwikkelingen.	a. O
			De prestatieafspraken strakker vormgeven en meer overleg met de raad en de corporatie, ca 1x per jaar.	Er kunnen afspraken worden gemaakt die betrekking hebben op actuele ontwikkelingen. Dit kan gaan over de overname van de woningen van woonzorg, de plannen met deze woningen, het realiseren van nieuwe (huur)woningen en/of woonzorgwoningen. Ook over onderwerpen als duurzaamheid, maatschappelijke functies en levensloopbestendigheid.	Veel werk. Bij de jaarlijkse evaluatie dienen ook niet nagekomen afspraken besproken te worden. Dit zou wrijving kunnen opleveren tussen gemeente en woningbouwcorporatie.	b. <input checked="" type="radio"/>
			Geen prestatieafspraken meer maken	Weinig werk. Makkelijk.	Minder invloed en sturing door gemeente op volkshuisvestingsgebied.	c. O
6	Exploitatieovereenkomst	Met ontwikkelaars wordt vaak een overeenkomst afgesloten over een te ontwikkelen locatie. Hierin zijn o.a. woningaantallen, kostenverdeling en aanleg/inrichting openbare ruimten opgenomen.	De huidige situatie voortzetten	De keuze voor woningtypologieën en doelgroepen is flexibel.	De te realiseren woningbouw is gericht op de huidige markt en niet op de toekomstige markt.	a. O
			Geen exploitatieovereenkomsten meer afsluiten of met minder afspraken	Grotere vrijheid voor ontwikkelaars.	De risico's voor de gemeente zijn groot, dit i.v.m. planschade, toegenomen kosten etc. Andere invulling van locatie dan verwacht.	b. O
			Exploitatieafspraken afsluiten die uitgebreider en gedetailleerder zijn. Zo kunnen aspecten als aantallen woningen, fasering en typologie verder worden uitgewerkt, met daarbij de mogelijkheid om tussentijds bij te stellen. Dit op basis van monitoring van de markt.	De gemeente heeft meer mogelijkheden om te sturen en om toekomstgericht te bouwen. Voor bepaalde doelgroepen, welke commercieel minder interessant zijn zoals starters en huurders, kunnen er ook woningen worden gerealiseerd.	Een minder flexibele invulling van de locatie. Er moet wel een actuele visie aan ten grondslag liggen.	c. <input checked="" type="radio"/>

	Onderwerp	Huidige situatie	Middelen om te sturen	Voordelen	Nadelen	
7	Grondprijzen	Er worden vaste grondprijzen gehanteerd. Deze worden regelmatig bijgesteld en zijn laag vergeleken met grondprijzen in andere gemeenten. In alle kernen worden dezelfde prijzen gehanteerd.	De huidige situatie voortzetten	Geen concurrentie tussen ontwikkelingen in verschillende kernen voor wat betreft de grondprijzen. Eenduidig beleid. De marktpartijen moeten hun werk doen.	De verkoop van grond is gestagneerd. Geen stimulatie van de gemeente om verkoop te bevorderen. Afwachten tot aantrekken markt. Geen onderscheid tussen de verschillende kernen terwijl er wel een verschil is in leefbaarheid/voorzieningsniveau.	a. O
			De grondprijzen verder differentiëren. Waarbij gelet wordt op bij voorbeeld vrij uitzicht, of voor dichtheid van bebouwing en duurzaam bouwen. Dit kan nader worden uitgewerkt in de nog op te stellen grondbeleidsnota.	Wanneer er andere grondprijzen gehanteerd worden, kan dit stimulerend werken.	Er dient wel goed gecontroleerd te worden of de uitvoering overeenkomt met de eerder gemaakte afspraken. Meer werk.	b. <input checked="" type="radio"/>
			De grondprijzen omlaag brengen. Dit eventueel uitsluitend voor bepaalde locaties of voor bepaalde doelgroepen.	De gronden worden wellicht eerder verkocht. Toekomstige bewoners krijgen de financiering makkelijker rond. Sturing mogelijk om de komst van bepaalde doelgroepen te stimuleren.	Minder inkomsten. Minder ruimte om te investeren in andere locaties of in andere ontwikkelingen. Een ontwikkelaar wordt minder geprikkeld om de prijs van een woning laag te houden. De verkoop van kleine en oude woningen in de kernen kan nog verder teruglopen.	c. O
8	Woonzorgvoorzieningen	In de grotere kernen zijn de woonzorgvoorzieningen. Er is een nieuwe woonzorgvoorziening gepland in Kortgene. In Kats is er geen aanwezig en in Geersdijk is er uitsluitend een particuliere zorgvoorziening.	De huidige situatie voortzetten	De huidige voorzieningen zijn voldoende voor de behoefte op dit moment.	In de toekomst wordt de behoefte groter dan het aanbod. Mensen moeten dan gaan verhuizen naar een andere gemeente.	a. O
			De woonzorgvoorzieningen in de grotere kernen uitbreiden, afhankelijk van de vraag.	De zorgvoorzieningen zijn reeds aanwezig. De kosten zijn niet meer dan noodzakelijk. Er kan voldoende capaciteit gerealiseerd worden voor de toekomst. Andere voorzieningen zijn ook aanwezig. Het komt de leefbaarheid ten goede.	Voor de kleinere kernen kan dit nadelig zijn.	b. <input checked="" type="radio"/>
			(Openbare) woonzorgvoorzieningen realiseren in Kats en Geersdijk	De bewoners kunnen op het eigen dorp blijven. Het komt de leefbaarheid ten goede.	Hoge kosten voor de zorg. Minder mensen in de specifieke doelgroep waardoor er meer leegstand kan ontstaan. Minder andere voorzieningen in de buurt.	c. O
9	Lopende bouwprojecten	Er zijn een aantal ontwikkellocaties welke niet echt van de grond komen. Deze locaties liggen veelal braak. De geplande woningen wisselen regelmatig van typologie om te bezien of er markt voor is. Dit wordt vaak gedaan door de marktpartijen.	De huidige situatie voortzetten	De marktpartijen onderzoeken de vraag. Flexibiliteit.	Weinig sturing vanuit de gemeente. Geen visie op toekomstgericht bouwen. De bundelingsdoelstellingen/afspraken met de andere Bevelandse gemeenten en Provincie worden niet gehaald. Weinig zekerheid voor een koper want de woningen veranderen misschien.	a. O
			Projecten herzien en andere afspraken maken tussen ontwikkelaars en gemeente. Corporatie ook betrekken bij herontwikkeling.	Meer sturing vanuit gemeente en meer visie op toekomstgericht bouwen. Voor bepaalde doelgroepen, welke commercieel minder interessant zijn, kunnen er ook woningen worden gerealiseerd, mits daar vraag naar is. Meer zekerheid voor de koper.	Exploitaties zijn misschien niet sluitend waardoor er verlies kan ontstaan. Door actieve inmenging van corporatie en gemeente worden beiden financieel medeverantwoordelijk.	b. <input checked="" type="radio"/>
			De projecten intrekken en een andere invulling bedenken voor de locaties.	De andere ontwikkellocaties kunnen profiteren van een afnemend aanbod van woningbouwlocaties. De bundelingsdoelstellingen/afspraken met de andere Bevelandse gemeenten en Provincie kunnen wellicht gehaald worden. Er kunnen andere voorzieningen worden gerealiseerd die ten goede komen aan de leefbaarheid, zoals bijvoorbeeld een groenvoorziening.	Inkomstenderving, grondexploitatie niet winstgevend. Een ontwikkelaar zal met een schadepost komen.	c. O

	Onderwerp	Huidige situatie	Middelen om te sturen	Voordelen	Nadelen	
10	Premie voor verbeteren of saneren woning	Voor het aanbrengen van verbeteringen aan het casco en voor levensloopbestendig bouwen kan een lening worden afgesloten tegen een laag tarief. Hiervoor hebben we een budget van de provincie ontvangen. Het budget is bijna op. De prijzen van oudere woningen in de kernen zijn nog niet veel gezakt en zijn relatief hoog.	De huidige situatie voortzetten. Als het budget op is, dan stopt de regeling.	De woningmarkt moet zijn werk doen. De prijzen van deze woningen zullen op termijn wel een keer gaan zakken. Weinig kosten en geen risico's. De gemeente hoeft geen geld bij te storten als het budget op is, geen kosten. De leningen worden niet vaak aangevraagd. Omdat we voorzien in een behoefte die er kennelijk niet is, zullen de gevolgen van stopzetten niet groot zijn.	Leegstand onder deze woningen is best groot. Wanneer er meerdere van deze woningen in een straat leeg staan, kan er verpaupering gaan ontstaan. Weinig tot geen invloed van de gemeente. Er kunnen geen nieuwe leningen meer worden verstrekt voor het aanbrengen van verbeteringen aan het casco. Als mensen er geen lening voor kunnen krijgen bij de bank, zal de woning nog verder kunnen verslechteren of men gaat improviseren.	a. <input checked="" type="radio"/>
			Het aanbieden van een premie voor het verbeteren of saneren van bestaande oudere woningen.	De bestaande woningvoorraad kan worden opgewaardeerd. Een groot aantal van deze woningen is niet echt geschikt meer te maken voor bewoning. Het stimuleren van saneren kan mensen over de streep trekken om te slopen/vernieuwen.	Hoge kosten. Het is niet de bedoeling dat speculanten een dergelijke premie opstrijken. Daar moet dus goed naar gekeken worden. Woningen die te koop staan zullen wellicht niet snel in prijs zakken als er een dergelijke regeling bestaat. Het authentieke karakter van een straat kan veranderen.	b. <input type="radio"/>
			Het verstrekken van leningen kan worden gecontinueerd door het beschikbaar stellen van budget door de gemeente.	De bestaande woningvoorraad kan worden opgewaardeerd	Bij meervoudige aanvragen kunnen de financiële risico's mogelijk te groot worden. Woningen die te koop staan zullen wellicht niet snel in prijs zakken als er een dergelijke regeling bestaat. De mogelijkheid voor het krijgen van een lening kan misbruikt worden bij verkoop van een woning en prijsopdrijvend werken.	c. <input type="radio"/>
11	Toepassen eenvoudige regelingen	In de praktijk blijkt dat laagdrempelige regelingen, zoals de regeling duurzaam bouwen, goed lopen.	De huidige situatie voortzetten	De regeling loopt goed en is duidelijk en eenvoudig. Het budget is voldoende.	De subsidie wordt vaak spontaan aangevraagd. Het komt regelmatig voor dat er geen uitvoering meer aan gegeven wordt. Het geld staat dan echter wel gereserveerd.	a. <input type="radio"/>
			De regeling uitbreiden, meer subsidiemogelijkheden/subsidies voor het uitvoeren van energiebesparende maatregelen.	Meer mogelijkheden voor het opwaarderen van de bestaande woningvoorraad, tegen geringe kosten.	Er moet meer geld beschikbaar gemaakt worden, maar de risico's hiervan zijn laag.	b. <input checked="" type="radio"/>
			De regeling beperken, minder subsidiemogelijkheden voor het uitvoeren van energiebesparende maatregelen. Dit zou kunnen door uitsluitend subsidie te verstrekken bij woningen voor permanente woondoeleinden.	Er is meer budget beschikbaar voor de bestaande, permanente, woningvoorraad. Alleen de inwoners profiteren van de regeling, niet de forensen.	Het energiezuiniger maken van de (verouderde) recreatiewoningen wordt niet gestimuleerd.	c. <input type="radio"/>

	Onderwerp	Huidige situatie	Middelen om te sturen	Voordelen	Nadelen	
12	Samenvoegen woning	Op dit moment is er geen stimulerende regeling voor het samenvoegen van woningen. Voor het samenvoegen van woningen is een omgevingsvergunning vereist. Hieraan wordt altijd medewerking verleend.	De huidige situatie voortzetten	De woningmarkt moet zijn werk doen. De prijzen van (kleinere en oudere) woningen zullen op termijn wel een keer gaan zakken. Weinig kosten.	Leegstand onder deze woningen is best groot. Wanneer er meerdere van deze woningen in een straat leeg staan, kan er verpaupering gaan ontstaan. Weinig tot geen invloed van de gemeente.	a. <input type="radio"/>
			Het verstrekken van subsidie voor het samenvoegen van 2 woningen tot 1 woning.	Er wordt een woning uit de voorraad onttrokken. Minder kapitaalvernietiging dan sloop. De voorraad aantrekkelijke (grotere) woningen groeit. Eventueel zou het er toe kunnen leiden dat iemand op die manier een volledig woonprogramma op de begane grond realiseert.	Omdat het aankopen van de naburige woning een flinke investering is, dient de te verstrekken subsidie een behoorlijk bedrag te zijn. Dit kan behoorlijk wat gaan kosten. De prijzen van verouderde woningen, zullen misschien niet snel genoeg zakken.	b. <input type="radio"/>
			Het verstrekken van een lening voor het samenvoegen van 2 woningen tot 1 woning. Een gelijksoortige regeling als bij de startersleningen.	Er wordt een woning uit de voorraad onttrokken. Minder kapitaalvernietiging dan sloop. De voorraad aantrekkelijke (grotere) woningen groeit. Eventueel zou het er toe kunnen leiden dat iemand op die manier een volledig woonprogramma op de begane grond realiseert.	Omdat het aankopen van de naburige woning een flinke investering is, dient de te verstrekken lening een behoorlijk bedrag te zijn. Dit kan behoorlijk wat gaan kosten. Het geld van een lening komt uiteindelijk wel weer terug maar dit kan lang duren. Renteverlies voor gemeente. Meer werk dan subsidies. De prijzen van verouderde woningen, zullen misschien niet snel genoeg zakken.	c. <input checked="" type="radio"/>
13	Startersleningen	Op dit moment is er een startersregeling. Starters kunnen onder voorwaarden een lening krijgen, bovenop de hypotheek. Het budget is bijna op.	De huidige situatie voortzetten, als het budget op is dan stopt de regeling. Totdat er door terugbetaling weer voldoende budget is voor het verstrekken van nieuwe leningen.	Weinig kosten en weinig risico's voor de gemeente.	Het kan lang duren voordat er terugbetaald wordt. Het kan dus ook lang duren voordat er opnieuw voldoende budget is voor het verstrekken van leningen. Starters kunnen lastiger voldoende geld lenen om een woning te kopen.	a. <input type="radio"/>
			Het opnieuw beschikbaar stellen van budget. De regeling verder intact laten, d.w.z. leningen voor zowel nieuwe als bestaande woningen	Starters kunnen makkelijker een woning kopen. De verordening starterslening hoeft niet aangepast te worden. Nieuwe woningen voor starters kunnen makkelijker verkocht worden.	Er moet meer geld beschikbaar gemaakt worden. Wanneer een nieuwe woning door een starter wordt gekocht, wordt er geen doorstroming op gang gebracht.	b. <input checked="" type="radio"/>
			Het opnieuw beschikbaar stellen van budget. De regeling aanpassen en de leningen alleen verstrekken bij bestaande woningen.	Starters kunnen makkelijker een woning kopen. Woningen voor starters kunnen makkelijker verkocht worden. De doorstroming wordt gestimuleerd.	Er moet meer geld beschikbaar gemaakt worden. Het blijft voor een starter moeilijk om een nieuwe starterswoning te kopen.	c. <input type="radio"/>

Bijlage 2 Toetsing omgevingsaspecten

Westdijk

	Aspect	Kader	Beoordelingsaspect	Noodzaak	Aanv. onderzoek	Toelichting noodzaak/aandachtspunten
1	bodem kwaliteit	Besluit bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor beoogde functie. Functie mag geen bedreiging vormen voor bodemkwaliteit.	ja	nee	Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door De Bodemonderzoeker d.d. 3 oktober 2009. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden
2	archeologie	archeologische beleidskaart	De ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van archeologische waarden.	ja	nee	Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied grotendeels aangemerkt met een hoge verwachting dan wel categorie 4. Als de oppervlakte van de bodemverstoring groter is dan 250 m ² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter, is een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. Voor het onderhavige plan is geen archeologisch vooronderzoek nodig, omdat de oppervlakte van de bodemverstoring minder dan 250 m ² bedraagt.
3	water	watertoets Provinciale milieuverordening	Heeft de ontwikkeling effect op de waterhuishouding?	ja	nee	Verwezen wordt naar de tabel voor water.
4	relatie met omliggende (bedrijfs) functies	bedrijfs-/milieuzonering	Zijn er bedrijfsfuncties in de omgeving aanwezig/mogelijk? Zijn in de nabijheid gevoelige bestemmingen gelegen?	ja	nee	Aan de Westdijk 21 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf ligt op een afstand van meer dan 100 meter uit het plangebied. Van belemmering van de agrarische bedrijfsvoering door het realiseren van woningen op deze locatie is geen sprake. Ook de bedrijven aan de Provincialeweg 2 en 5 zijn gelegen op een afstand van meer dan 100 meter uit het plangebied.

5	wegverkeer lawaai	Wet geluid- hinder	Is geluidsbelasting minder dan 48 dB?	ja	nee	De Westdijk is een weg waarop zich uitsluitend bestemmingsverkeer bevindt. De etmaalintensiteit bedraagt circa 225 motorvoertuigen per etmaal. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de 48 dB(A)-contour op 21 meter uit de as van de Westdijk ligt, terwijl de woningen op 26 meter worden gesitueerd. Er behoeft daarom geen nader onderzoek te worden gedaan.
6	verkeer	CROW	De ontwikkeling mag niet leiden tot ontwrichting van het verkeerssysteem.	nee	nee	Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen wordt een toerit vanaf de Westdijk gemaakt.
7	parkeren	CROW/ gemeentelijke normen	Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.	nee	nee	Het plan moet voldoen aan de CROW normering voor parkeervoorzieningen. In dit geval dient te worden uitgegaan van twee parkeerplaatsen op eigen terrein per woning.
8	externe vei- ligheid	Bevi-inrich- tingen	Wordt voldaan aan normen plaatsgebonden risico en groepsrisico?	ja	nee	De aangrenzende wegen zijn niet bestemd als transportroute voor gevaarlijke stoffen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen gesitueerd. Er is geen risicorelevante bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied aanwezig.
9	luchtkwali- teit	Wet lucht- kwaliteit	Wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden in de Wet luchtkwaliteit?	nee	nee	De ontwikkeling betreft de realisatie van een vijftal woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt in de categorie zoals aangewezen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (minder dan 2.500 woningen per ontslui- tingsweg). De ontwikkeling draagt hierbij niet in beteken- ende mate bij aan de luchtkwaliteit en nader onder- zoek is niet noodzakelijk.

10	ecologie	Natuurbe- schermingswet 1998 Provinciale milieuveror- dening	Is er sprake van significant negatieve effecten?	ja	nee	Natura 2000-gebieden in de omgeving zijn op meer dan 1.000 meter van de bouwlocatie gelegen. Gezien de zeer geringe toename van autoverkeer, in combinatie met de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, zijn effecten als gevolg van extra N _{ox} hier niet te verwachten.
	ecologie	Flora- en faunawet	Is er sprake van aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen?	ja	nee	Gezien het huidige gebruik van de bouwlocatie als landbouwgrond, is een onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk.
11	cultuur- historie	Omgevingsplan Zeeland	Zijn er cultuurhistorische waarden aan de orde?	ja	nee	De huidige bebouwing aan de Westdijk betreft vrijstaande en geschakelde bebouwing met een eigen karakteristiek. In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig
12	kabels en leidingen	Telecommu- nicatiewet	Zijn er planologisch rele- vante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	nee	nee	Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die middels een toetsingsafstand of een zakelijk recht de voorgenomen bebouwing beperkt.

Spuiweg

	Aspect	Kader	Beoordelingsaspect	Noodzaak	Aanvullend onderzoek	Toelichting noodzaak/aandachtspunten
1	bodemkwaliteit	Besluit bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor beoogde functie. Functie mag geen bedreiging vormen voor bodemkwaliteit.	ja	nee	Er dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.
2	archeologie	archeologische beleidskaart	De ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van archeologische waarden.	ja	nee	Ten aanzien van de ontwikkelingen aan de Spuiweg kan de verwachtingenkaart voor Kortgene van RAAP (zie bijlage) wordt beschouwd als een archeologisch rapport. Op basis hiervan kan de eerste 1,5 meter vanaf het maaiveld worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Dus indien niet dieper dan 1,5 meter vanaf het maaiveld verstoord zal worden, is archeologisch (vervolg)onderzoek niet nodig.
3	water	watertoets Provinciale milieuvordering	Heeft de ontwikkeling effect op de waterhuishouding?	ja		Verwezen wordt naar de tabel voor water.
4	relatie met omliggende (bedrijfs) functies	bedrijfs-/milieuzonering	Zijn er bedrijfsfuncties in de omgeving aanwezig/mogelijk? Zijn in de nabijheid gevoelige bestemmingen gelegen?	ja	nee	Er liggen geen (agrarische) bedrijven in de omgeving van de Spuiweg.
5	wegverkeer lawaai	Wet geluidshinder	is geluidsbelasting minder dan 48 dB?	ja	nee	De weg is een 30 km weg. Dat betekent dat geen akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.
6	verkeer	CROW	De ontwikkeling mag niet leiden tot ontwrichting van het verkeerssysteem.	nee	nee	Voor de nieuwe woningen aan de Spuiweg wordt gebruik gemaakt van de huidige ontsluiting.
7	parkeren	CROW/gemeentelijke normen	Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheden.	nee	nee	Het plan moet voldoen aan de CROW normering voor parkeervoorzieningen. In dit geval dient bij de ontwikkeling van één woning te worden uitgegaan van twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

8	externe veiligheid	Bevi-inrichtingen	Wordt voldaan aan normen plaatsgebonden risico en groepsrisico?	ja	nee	De aangrenzende wegen zijn niet bestemd als transportroute voor gevaarlijke stoffen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen gesitueerd. Er is geen risicorelevante bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied aanwezig.
9	luchtkwaliteit	Wet luchtkwaliteit	Wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden in de Wet luchtkwaliteit?	ja	nee	De ontwikkeling betreft de realisatie van één woning. Een dergelijke ontwikkeling valt in de categorie zoals aangewezen in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (minder dan 2.500 woningen per ontsluitingsweg). De ontwikkeling draagt hierbij niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en nader onderzoek is niet noodzakelijk.
10	ecologie	Natuurbeschermingswet 1998 Provinciale milieuvordering	Is er sprake van significant negatieve effecten?	ja	nee	Natura 2000-gebieden in de omgeving zijn op circa 1.000 meter van de bouwlocatie gelegen. In de huidige situatie worden ter plaatse paarden gehouden, die verdwijnen met de wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor zal er geen toename van autoverkeer zijn. In combinatie met de afstand tot Natura 2000-gebieden, zijn effecten als gevolg van extra N _{ox} hier niet te verwachten.
	ecologie	Flora- en faunawet	Is er sprake van aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen?	ja	nader te bepalen	De huidige boerderij en omliggende bomen zouden voor vleermuizen een onderkomen kunnen bieden. Bij het voorbereiden van de wijzigingsbevoegdheid dient onderzoek naar flora- en fauna te worden uitgevoerd om de effecten te bepalen en eventuele maatregelen te formuleren.
11	cultuurhistorie	Omgevingsplan Zeeland	Zijn er cultuurhistorische waarden aan de orde?	ja	nee	Er liggen geen monumenten in het plangebied.
12	kabels en leidingen	Telecomunicatiewet	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	nee	nee	Er liggen geen relevante kabels en leidingen in het plangebied.

Bijlage 3 Wateraspecten

Westdijk

Thema	Doelstelling	Realisatie
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het plangebied.
Wateroverlast	Reductie van wateroverlast en vergroten van de veerkracht van het (afval) watersysteem	Het bebouwd oppervlak bedraagt ca. 500 m ² , dus er is 38 m ³ extra waterberging nodig. Achter het perceel zal een bergingsvijver worden aangelegd.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydrologische belasting rwzi.	Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Het hemelwater wordt naar het oppervlaktewater geleid. De uitbreiding wat betreft het afvalwater is reeds voorzien in het GRP.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen en voorkomen van verdrinkingsgevaar.	Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied. Verdrinkingsgevaar is hier niet van toepassing
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast.	Tegengaan van grondwateroverlast	Het grondwater is ter plaatse aangetroffen op een diepte van circa 1.0 meter beneden maaiveld, en levert dus geen probleem op.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het hemelwater wordt afgekoppeld conform de door het Waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zijn daardoor geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Grondwaterkwaliteit	Behoud en beheersing van een goede waterkwaliteit	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Verdroging is niet aan de orde. Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen nodig.

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 264332

Spuiweg 6

Thema	Doelstelling	Realisatie
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het plangebied.
Wateroverlast	Reductie van wateroverlast en vergroten van de veerkracht van het (afval) watersysteem	Het verhard oppervlak zal (incl. de woning) toenemen met ca. 150 m ² . Extra waterberging is hiervoor niet nodig. Geadviseerd wordt te bouwen boven een peil van NAP+0,50m ter voorkoming van wateroverlast. Maaiveld ligt op ca. NAP+0,60m.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Regenwaterafvoer (HWA) wordt gescheiden afgevoerd. De afvoer naar het riool (DWA) zal toenemen door het beoogde bouwplan. Onderzocht wordt of het afvalwater van de studio (whirlpool, douches) hergebruikt kan worden als spoelwater voor de toiletten, mede omdat de aanwezige riolering maar een beperkte capaciteit heeft.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen en voorkomen van verdrinkingsgevaar.	Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied. Ter voorkoming van verdrinkingsgevaar dient initiatiefnemer zelf passende maatregelen te nemen (bv. afrastering)
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast.	Tegengaan van grondwateroverlast	Er is geen grondwateroverlast, vooral vanwege de directe nabijheid van oppervlaktewater (met een zomerpolderpeil van -0,5 meter NAP en een winterpolderpeil van -1,0 meter NAP).
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Alleen regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, dus er zijn geen negatieve gevolgen voor oppervlaktewaterkwaliteit.

Grondwaterkwaliteit	Behoud en beheersing van een goede waterkwaliteit	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Verdroging is niet aan de orde. Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen nodig.

Spuiweg 14

Thema	Doelstelling	Realisatie
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	De locatie ligt deels binnen de beschermingszone A van de waterkering. Binnen deze beschermingszone mag de bestaande bebouwing maximaal 20% worden uitgebreid (m ² /m ³). De bestaande bebouwing in deze zone meet 350 m ² en mag dus worden uitgebreid tot 420 m ² .
Wateroverlast	Reductie van wateroverlast en vergroten van de veerkracht van het (afval) watersysteem	De aanwezige bebouwing zal worden vervangen door nieuwbouw. Het bebouwd oppervlak neemt per saldo niet toe. Extra waterberging is dus niet nodig. Geadviseerd wordt te bouwen boven een peil van NAP+0,50m ter voorkoming van wateroverlast.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Regenwaterafvoer (HWA) wordt gescheiden afgevoerd. De afvoer naar het riool (DWA) zal niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen en voorkomen van verdrinkingsgevaar.	Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied. Ter voorkoming van verdrinkingsgevaar dient initiatiefnemer zelf passende maatregelen te nemen (bv. afrastering)
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast.	Tegengaan van grondwateroverlast	Er is geen grondwateroverlast, vooral vanwege de directe nabijheid van oppervlaktewater (met een zomerpolderpeil van -0,5 meter NAP en een winterpolderpeil van -1,0 meter NAP).
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Alleen regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, dus er zijn geen negatieve gevolgen voor oppervlaktewaterkwaliteit.

Grondwaterkwaliteit	Behoud en beheersing van een goede waterkwaliteit	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Verdroging is niet aan de orde. Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen nodig.

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014

Gemeente Noord-Beveland

Projectnummer 264332

Bijlage 4 Nota vooroverleg

NOTA VOOROVERLEG
voorontwerpbestemmingsplan
Bebouwde kom Kortgene 2014

INHOUDSOPGAVE

Inleiding.....	3
Provincie Zeeland (d.d. 21 juli 2014).....	3
Ingekomen reactie.....	3
Conclusie en samenvatting.....	4
Waterschap Scheldestromen (d.d. 18 juni 2014).....	4
Ingekomen reactie.....	4
Conclusie en samenvatting.....	5
Veiligheidsregio Zeeland (d.d. 20 mei 2014).....	5
Ingekomen reactie.....	5
Conclusie en samenvatting.....	5

Inleiding

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met onder andere besturen van gemeenten, waterschappen, Rijksdiensten en provinciale diensten. Het bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014 is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- Dorpsraad Kortgene;
- Ondernemersvereniging Kortgene;
- Vereniging De Zeeuwse Molen.

De provincie Zeeland, het waterschap de Scheldestromen, de veiligheidsregio Zeeland en de dorpsraad Kortgene hebben in dat kader een reactie ingediend. De Dorpsraad heeft daarbij aangegeven geen inhoudelijke reactie te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan.

De inhoudelijke reacties zijn onderstaand per instantie (samengevat) weergegeven en voorzien van een reactie van het college van burgemeester en wethouders. Bij de reactie van de provincie is een advies van de omgevingsdienst RUD Zeeland gevoegd. Deze is meegenomen bij de weergave van de provinciale overlegreactie.

Provincie Zeeland (d.d. 21 juli 2014)

Ingekomen reactie

- A. In het bestemmingsplan wordt een aantal mogelijkheden geboden om nieuwe woningen te realiseren (artikel 24 wijzigingsbevoegdheden). In het kader van de ladder van duurzame verstedelijking en het provinciaal beleid is het noodzakelijk om deze ontwikkelingen af te stemmen op de regionale woningmarkt afspraken. verzocht wordt dar in artikel 254 aandacht aan te besteden.

Gemeentelijke beantwoording

In de toelichting op het bestemmingsplan is in hoofdstuk 4 aandacht besteed aan de ladder van duurzame verstedelijking. Daarbij is aangegeven dat de beoogde nieuwbouw past binnen de regionale woningbouwafspraken. Verder vindt de nieuwbouw deels plaats aansluitend aan bestaande bebouwing en deels net buiten de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied, zoals vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland. In het landelijk gebied zijn nieuwe burgerwoningen in beginsel niet toegestaan. Echter, volgens de Verordening Ruimte Provincie Zeeland wordt een uitbreidingslocatie die deel uitmaakt van een regionaal woningbouwprogramma niet tot het landelijk gebied gerekend. Aangezien de locaties Westdijk en Spuiweg zijn opgenomen in het woningbouwprogramma, is er geen strijdigheid met het provinciale beleid.

In artikel 24.8 zal de voorwaarde voor afstemming met het regionale woningbouwprogramma worden toegevoegd om een en ander zeker te stellen.

- B. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van landhuizen ten zuiden van Kortgene. Deze is in het onderhavige bestemmingsplan opnieuw meegenomen. De provincie twijfelt aan de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling aangezien het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene reeds voorziet in een groot aantal woningbouwontwikkelingen, de landhuizen niet in de regionale woningbouwprogrammering zijn meegenomen en de afgelopen 10 jaar geen beroep is gedaan op de wijzigingsbevoegdheid. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid te heroverwegen.

Gemeentelijke beantwoording

De wijzigingsbevoegdheid voor de landgoederenzone komt te vervallen. Wanneer de ontwikkeling toch wenselijk wordt geacht wordt een afzonderlijke procedure gestart waarin de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt zekergesteld.

- C. De regeling in artikel 24.1.4 is niet overeenkomstig de Verordening Ruimte van de Provincie Zeeland (VRPZ). Verzocht wordt deze regeling aan te passen.

Gemeentelijke beantwoording

De regeling wordt in overeenstemming gebracht met het VRPZ.

- D. In het bestemmingsplan zouden risicovolle inrichtingen direct moeten worden uitgesloten, in plaats van aan te geven dat gevaarlijke stoffen niet zijn toegestaan. In artikel 1 moet het begrip risicovolle inrichtingen ook worden gedefinieerd.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast, de aanpassing wordt in samenhang met de reactie van de veiligheidsregio doorgevoerd.

Conclusie en samenvatting

De overlegreactie leidt tot aanpassingen in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan op de volgende aspecten:

- artikel 24.8 aanvullen met de voorwaarde dat aansluiting met de regionale woningbouwprogramma moet plaatsvinden;
- wijzigingsbevoegdheid voor landhuizen komt te vervallen;
- in artikel 24.1.1 wordt de regeling aangepast conform het VRPZ;
- in artikel 4 wordt de vestiging van risicovolle inrichtingen/Bevi-inrichtingen uitgesloten en in artikel 1 wordt het begrip toegevoegd.

Waterschap Scheldestromen (d.d. 18 juni 2014)

Ingekomen reactie

- A. In de waterparagraaf ontbreekt een onderbouwing van de waterhuishoudkundige situatie. Aangegeven zou moeten worden hoe is omgegaan met de aspecten voor waterbeheer, eventuele feitelijke knelpunten in de kern en de relatie met de aangewezen wijzigingsgebieden.

Gemeentelijke beantwoording

De waterparagraaf zal op dit onderdeel worden aangevuld en aan het waterschap worden voorgelegd alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen.

- B. Het perceel Spuiweg 14 ligt deels binnen de beschermingszone A en deels binnen de beschermingszone B van de primaire waterkering. Op grond van het vergunningenbeleid van het waterschap mag de bebouwing binnen de beschermingszone A met 20% (m^2/m^3) worden vermeerderd. Dit komt niet overeen met de mogelijkheden die het bestemmingsplan nu biedt. Afstemming is wenselijk.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsplan wordt aangepast, zodanig dat de bebouwing past binnen de hierboven gestelde regels.

- C. Zuidelijk van Kortgene aan de Havenweg is een gebied aangewezen om 8 landhuizen te realiseren. Dit gebied is gevoelig voor wateroverlast en ligt veel lager dan de omringende percelen. Bij realisering van de landhuizen wordt geadviseerd het maaiveld op te hogen en de bouwen buiten de beschermingszones van de primaire waterkering.

Gemeentelijke beantwoording

De wijzigingsbevoegdheid voor de landgoederenzone komt te vervallen. Wanneer de ontwikkeling toch wenselijk wordt geacht wordt een afzonderlijke procedure gestart waarin de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt zeker gesteld. Ook de belangen van het waterschap worden daarbij betrokken.

Conclusie en samenvatting

De overlegreactie leidt tot aanpassingen in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan op de volgende aspecten:

- waterparagraaf aanvullen;
- ter plaatse van Spuiweg 14 wordt het bouwvlak aangepast;
- wijzigingsbevoegdheid voor landhuizen komt te vervallen.

Veiligheidsregio Zeeland (d.d. 20 mei 2014)

Ingekomen reactie

- A. Geadviseerd wordt om de vestiging van Bevi-inrichtingen op de gronden met de bestemming Bedrijven uit te sluiten.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast, de aanpassing wordt in samenhang met de reactie van de omgevingsdienst doorgevoerd.

Conclusie en samenvatting

De overlegreactie leidt tot aanpassingen in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan op het volgende aspect:

- in artikel 4 wordt de vestiging van Bevi-inrichtingen uitgesloten.

Regels

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Agrarisch	15
Artikel 4 Bedrijf	17
Artikel 5 Centrum	19
Artikel 6 Cultuur en ontspanning	21
Artikel 7 Detailhandel	22
Artikel 8 Groen	24
Artikel 9 Horeca	25
Artikel 10 Kantoor	26
Artikel 11 Maatschappelijk	28
Artikel 12 Recreatie	30
Artikel 13 Verkeer	31
Artikel 14 Verkeer - Verkeersverblijfsgebied	32
Artikel 15 Water	33
Artikel 16 Wonen	34
Artikel 17 Waarde - Archeologie - 1	37
Artikel 18 Waarde - Archeologie - 2	40
Artikel 19 Waarde - Archeologie - 4	43
Artikel 20 Waarde - Waardevolle Dijk	46
Artikel 21 Waterstaat - Waterkering	48
Hoofdstuk 3 Algemene regels	49
Artikel 22 Anti-dubbel tel regel	49
Artikel 23 Algemene gebruiksregels	50
Artikel 24 Algemene aanduidingsregels	52
Artikel 25 Algemene afwijkingsregels	55
Artikel 26 Algemene wijzigingsregels	56
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	57
Artikel 27 Overgangsrecht	57
Artikel 28 Slotregel	58

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 264332

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 Plan:**
het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Kortgene 2014' van de gemeente Noord-Beveland;
- 1.2 Bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPKortgene2014-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
- 1.3 Aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 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 Achtererf:**
gedeelte van het erf tussen de achtergevelrooilijn en de aan de achterzijde van het gebouw gelegen erfgrans;
- 1.7 Achtergevelrooilijn:**
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
- 1.8 Afgewerkt bouwterrein:**
de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
- 1.9 Afwijking:**
een afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 van de Wabo, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het plan;
- 1.10 Ander bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 1.11 Archeologisch deskundige:**
een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige inzake archeologie;

- 1.12 Archeologisch onderzoek:**
onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);
- 1.13 Archeologische verwachting:**
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen relictten;
- 1.14 Archeologisch vooronderzoek:**
archeologisch vooronderzoek kan bestaan uit locatiericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. De verschillende vormen van onderzoek worden verricht door een erkende partij en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De resultaten van het onderzoek worden weergegeven en geïnterpreteerd in een rapport. Op basis daarvan beoordeelt de gemeente of een omgevingsvergunning kan worden verleend;
- 1.15 Archeologische waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten;
- 1.16 Bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- 1.17 Bebouwingsgrens:**
een op de verbeelding aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze regels anders is bepaald;
- 1.18 Bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- 1.19 Bedrijfsoppervlakte:**
de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte;
- 1.20 Bedrijfswoning:**
een woning in of nabij een gebouw of op een terrein, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;
- 1.21 Beperkt kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatsblad 2004, nr. 250) een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
- 1.22 Bestaand:**
ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

- 1.23 Bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.24 Bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.25 Bevi-inrichting:**
inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.26 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;
- 1.27 Bijgebouw:**
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, functie, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.28 Bor:**
Besluit omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.29 Bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.30 Bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.31 Bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.32 Bouwperceelsgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.33 Bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.34 Bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.35 Deeltijdwonen:**
een tweede woning die niet betrokken wordt als hoofdverblijf en niet verhuurd wordt aan recreanten;

- 1.36 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;
- 1.37 Gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.38 Gevellijn:**
denkbeeldige dan wel op de kaart aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouwperceelsgrenzen;
- 1.39 Hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- 1.40 Jongeren Ontmoetings Plaats (JOP):**
een door de gemeente gecreëerde hangplek voor jongeren;
- 1.41 Kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatsblad 2004, nr. 250) een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;
- 1.42 Maatvoeringsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;
- 1.43 Mestbassin:**
een reservoir bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest, dat niet geheel of gedeeltelijk is gelegen onder een stal, bijvoorbeeld een foliebassin of mestzak;
- 1.44 Natuurwaarde:**
de in het kader van dot plan aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
- 1.45 Nutsvoorzieningen:**
voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- 1.46 Omgevingsvergunning:**
vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.47 Opgraving:

de ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het bepalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.48 Overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal twee wanden;

1.49 Passend 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;

1.50 Peil:

de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt, en in de andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;

1.51 Prostitutie:

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

1.52 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;

1.53 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;

1.54 Seksbioscoop/-theater:

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

1.55 Seksinrichting:

de voor 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 worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

- 1.56 Stedenbouwkundige:**
een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
- 1.57 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;
- 1.58 Voorgevel van een hoofdgebouw:**
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
- 1.59 Voorgevellijn:**
de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;
- 1.60 Wabo:**
de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.61 Waterhuishoudkundige voorzieningen:**
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, (hemel) infiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, ondergrondse bergbezinkbassins;
- 1.62 Weg:**
als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994;
- 1.63 Wegenverkeerswet:**
de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.64 woning:**
een hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden:
- a. vrijstaande woning: een woning, die als woning niet aan een andere woning is aangebouwd en die zich op een zekere afstand van beide zijdelingse perceelsgrenzen bevindt;
 - b. twee-aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee als woning aan elkaar gebouwde woningen (twee-onder-een-kap) of twee door middel van een bijgebouw geschakelde woningen (één-aan-één), en die met één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd en zich op een zekere afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens bevindt;
 - c. aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee als woning aan elkaar gebouwde woningen en die met minimaal één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd.
- 1.65 Wro:**
Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.66 Zijdelingse bouwperceelsgrens:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Afstanden

van gebouwen onderling alsmede afstanden van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de bouwperceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 de 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 de breedte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

2.8 de diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel;

2.9 het bebouwde oppervlak:

optellen van de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar, tenzij in deze regels anders is bepaald.

2.10 Ondergeschikte bouwdelen

Bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overtekende daken buiten worden buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. hobbymatig houden van dieren;
- c. een bufferzone ten opzichte van het aangrenzend woongebied;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', tevens voor opslag.

Deze gronden zijn mede bestemd voor groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken, met uitzondering van mestbassins.

3.2.2 Gebouwen en andere bouwwerken

De gebouwen en andere bouwwerken zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- c. andere bouwwerken, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- d. buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen uitsluiten andere bouwwerken van geringe afmeting worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2 tot het bouwen van een schuilgelegenheid voor vee, met een maximale goothoogte van 2,00 meter, een maximale bouwhoogte van 4,00 meter en een maximaal oppervlak van 50,00 m²;
- b. lid 3.2.2 onder d tot een bouwhoogte van 10,00 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in Artikel 23 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het aanleggen van een mestbassin (mestzak of foliebassin) of een waterbassin (voor zover geen bouwwerk zijnde);
- b. het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

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

3.5.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een boomgaard ten behoeve van fruitteelt aan te leggen.

3.5.2 Voorwaarde

De vergunning kan slechts worden verleend indien door de aanleg van een boomgaard ten behoeve van fruitteelt danwel door de te verwachten gevolgen, geen schadelijke gevolgen kunnen ontstaan voor de volksgezondheid in de aangrenzende gebieden.

3.5.3 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 3.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een milieudeskundige.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2 voorzover die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels; alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf', een aannemers-/bouwbedrijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf', een garagebedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', opslag van goederen met uitzondering van vuurwerk en andere voor de omgeving gevaarlijke stoffen; met dien verstande dat:
- e. detailhandel niet is toegestaan, met uitzondering van:
 1. vormen van detailhandel die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;
- f. bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan.

Deze gronden zijn mede bestemd voor verhardingen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder energievoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning per bedrijf met de bijbehorende bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

4.2.2 Gebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- c. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5,00 meter;
- d. het bewoonbaar vloeroppervlak van een bedrijfswoning mag maximaal 200,00 m² bedragen, de inhoud maximaal 750,00 m³, de goothoogte maximaal 6,00 meter en de bouwhoogte maximaal 10,00 meter.

4.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 4.2.2 sub b mits deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden;

- b. lid 4.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

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

- a. lid 4.1 sub a voor bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 4.1 ter plaatse toegelaten categorie;
- b. lid 4.1 sub a voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 4.1 ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten.

4.4.2 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 23.2.4.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen met in achtneming van het bepaalde in 24.4.

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horecabedrijven;
- c. kantoren;
- d. kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 voor zover die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;
- e. wonen zowel in combinatie met het bepaalde onder a, b, c en d als zelfstandig;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logiesfunctie op de verdieping', tevens logies op de eerste verdieping van het bijgebouw;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', tevens behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend voor bergingen.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

5.2.2 Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen met de voorgevel in de voorgevellijn te worden gebouwd ;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) aangegeven maat bedragen;

5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte van de gronden met de aanduiding 'erf' mag maximaal 50% bedragen met een maximum van 40,00 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter en de totale bouwhoogte maximaal 7,00 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' dienen de bijgebouwen te worden gebouwd in de de naar de weg gekeerde aanduidingsgrens.

5.2.4 Andere bouwwerken

- a. De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 1. antennes: 5,00 meter;
 2. speeltoestellen: 3,00 meter;
 3. openbare nutsvoorzieningen: 3,50 meter;

4. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
 5. overige andere bouwwerken: 2,00 meter.
- b. In afwijking van het onder sub a bepaalde mag de bouwhoogte van een tuin- of erf-afscheiding die gebouwd wordt voor en binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedragen.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 5.1 sub d voor bedrijfsactiviteiten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan op grond van lid 5.1, sub d toelaatbaar is, mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 5.1 zijn toegelaten;
- b. lid 5.1 sub d voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 5.1 zijn toegelaten;
- c. lid 5.1 sub f voor het realiseren van logies op de eerste verdieping van een bijgebouw op de gronden zonder functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - logiesfunctie op de verdieping', mits dit leidt tot een verbetering van de beeldkwaliteit van het gebouw;
- d. van lid 4.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 23.2.4.

5.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 5.2 voor de verbouw van bijgebouwen ten behoeve van logies op de eerste verdieping, mits:
 1. dit leidt tot een verbetering van de beeldkwaliteit van het gebouw;
 2. het bijgebouw is gelegen op de gronden met de aanduiding 'bijgebouw';
- b. lid 5.2.2 sub c, mits:
 1. deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden;
 2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 5.2.3, sub a tot een maximum van 60,00 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- d. lid 5.2.4 sub a, tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een molen;
- b. wonen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', tevens behoud en herstel van cultuurhistorische en monumentaal waardevolle objecten.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden is uitsluitend de handhaving of het herstel toegestaan van het gebouw in de oorspronkelijke uitwendige hoofdvorm, bepaald door de goot- en bouwhoogte, de dakvorm en de in lid 6.1 bedoelde waarden, architectuur en structuur van het gebouw.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 23.2.4

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 ten behoeve van vernieuwing en/of verandering van het bestaande gebouw, met dien verstande dat de vernieuwing en/of verandering niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de bestaande uitwendige hoofdvorm en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de monumentencommissie.

Artikel 7 Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandelsbedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', tevens opslag ten behoeve van detailhandel.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

7.2.2 Hoofdgebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de voorgevellijn;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding.

7.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend op de gronden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40,00 m²;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7,00 meter.

7.2.4 Andere bouwwerken

- a. De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 1. antennes: 5,00 meter;
 2. speeltoestellen: 3,00 meter;
 3. openbare nutsvoorzieningen: 3,50 meter;
 4. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
 5. overige andere bouwwerken: 2,00 meter.
- b. In afwijking van het onder sub a bepaalde mag de bouwhoogte van een tuin- of erf-afscheiding die gebouwd wordt voor en binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 7.2.2 sub b voor het plaatsen van een deel van de voorgevel achter de voorgevellijn, mits:
 1. tenminste 50% van de totale gevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de

- voorgevellijn wordt gebouwd
2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid 7.2.2, sub c, mits:
1. deze maat met niet meer dan 1 meter zal worden overschreden;
 2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 7.2.3, sub a tot een maximum van 60,00 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- d. lid 7.2.4, sub a, tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. bermstroken;
- c. bermsloten;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. paden;
- g. speelvoorzieningen;

Deze gronden zijn mede bestemd voor paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 8.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

8.2.2 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15,00 m² bedragen;
- b. de totale bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen;

8.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| a. antennes: | 5,00 meter; |
| b. speeltoestellen: | 3,00 meter; |
| c. openbare nutsvoorzieningen: | 3,50 meter; |
| d. lichtmasten en overige masten: | 8,00 meter; |
| e. overige andere bouwwerken: | 2,00 meter. |

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 9.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen.

9.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend op de gronden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40,00 m²;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7,00 meter.

9.2.4 Andere bouwwerken

De totale bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| a. antennes: | 5,00 meter; |
| b. speeltoestellen: | 3,00 meter; |
| c. openbare nutsvoorzieningen: | 3,50 meter; |
| d. lichtmasten en overige masten: | 8,00 meter; |
| e. overige andere bouwwerken: | 2,00 meter. |

9.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 9.2.2, sub b, mits:
 1. deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden;
 2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. lid 9.2.3, sub b tot een maximum van 60,00 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- c. lid 9.2.4, tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 10.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

10.2.2 Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de voorgevellijn;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen.

10.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend op de gronden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40,00 m²;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7,00 meter.

10.2.4 Ander bouwwerken

- a. De totale bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 1. antennes: 5,00 meter;
 2. speeltoestellen: 3,00 meter;
 3. openbare nutsvoorzieningen: 3,50 meter;
 4. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
 5. overige andere bouwwerken: 2,00 meter.
- b. In afwijking van het onder sub a bepaalde mag de bouwhoogte van een tuin- of erf-afscheiding die gebouwd wordt voor en binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 10.2.2 sub b voor het plaatsen van een deel van de voorgevel achter de voorgevellijn, mits:
 1. tenminste 50% van de totale gevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de voorgevellijn wordt gebouwd

2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid 10.2.2 sub c, mits deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden;
- c. lid 10.2.3 sub b tot een maximum van 60,00 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- d. lid 10.2.4 sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', een begraafplaats;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', tevens een parkeerterrein;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', nutsvoorzieningen;

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, groen, water, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

11.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 11.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

11.2.2 Gebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' mogen twee gebouwen worden gebouwd met een maximum oppervlakte van 25,00 m² per gebouw, een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7,00 meter waarbij de afstand tot de bestemmingsgrens tenminste 5,00 meter bedraagt;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) aangegeven maat bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c geldt voor kerktorens geen maximale bouwhoogte;
- e. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5,00 meter.

11.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend op de gronden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40,00 m²;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7,00 meter.

11.2.4 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- a. antennes: 5,00 meter;
- b. speeltoestellen: 3,00 meter;
- c. openbare nutsvoorzieningen: 3,50 meter;
- d. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;

- e. overige andere bouwwerken: 2,00 meter.

11.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 11.2.2 sub c, mits deze maat met niet meer dan 1 meter zal worden overschreden;
- b. lid 11.2.2 sub e voor een kortere afstand tussen vrijstaande gebouwen tot minimaal 3,00 meter;
- c. lid 11.2.3 sub b tot een maximum van 60,00 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- d. lid 11.2.4 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in Artikel 23 wordt niet gerekend, het uitoefenen van ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten ten dienste van de bestemming.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen met in achtneming van het bepaalde in 24.5 en 24.6.

Artikel 12 Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen;
- b. ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin', tevens een volkstuin;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven', tevens een postduivenvereniging.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, groen, water, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 12.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd:

- a. één schuurtje of tuinhuisje en/of één (kweek)kasje per volkstuin;
- b. gebouw ten behoeve van de postduivenvereniging;
- c. andere bouwwerken.

12.2.2 Gebouwen

- a. de oppervlakte van een tuinhuisje bedraagt maximaal 9,00 m², de bouwhoogte maximaal 3,00 meter;
- b. de oppervlakte van een (kweek)kasje bedraagt maximaal 5,00 m², de bouwhoogte maximaal 2,50 meter;
- c. de goot- en bouwhoogte van het gebouw voor de postduivenvereniging mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen.

12.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| a. antennes: | 5,00 meter; |
| b. speeltoestellen: | 3,00 meter; |
| c. openbare nutsvoorzieningen: | 3,50 meter; |
| d. lichtmasten en overige masten: | 8,00 meter; |
| e. overige andere bouwwerken: | 2,00 meter. |

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen met in achtneming van het bepaalde in 24.3.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

Deze gronden zijn mede bestemd voor rabatten, paden, water en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

13.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 13.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

13.2.2 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15,00 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen.

13.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| a. antennes: | 5,00 meter; |
| b. speeltoestellen: | 3,00 meter; |
| c. openbare nutsvoorzieningen: | 3,50 meter; |
| d. lichtmasten en overige masten: | 8,00 meter; |
| e. overige andere bouwwerken: | 2,00 meter. |

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

Artikel 14 Verkeer - Verkeersverblijfsgebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verkeersverblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. afvalverzamelvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. terrassen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

Deze gronden zijn mede bestemd voor rabatten, paden, water en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

14.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 14.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

14.2.2 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15,00 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen.

14.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| a. antennes: | 5,00 meter; |
| b. speeltoestellen: | 3,00 meter; |
| c. openbare nutsvoorzieningen: | 3,50 meter; |
| d. lichtmasten en overige masten: | 8,00 meter; |
| e. overige andere bouwwerken: | 2,00 meter. |

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen;
- b. (primaire) waterlopen;

Deze gronden zijn mede bestemd voor bermen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

15.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 15.1 genoemde bestemmingen andere bouwwerken worden gebouwd.

15.2.2 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2 tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 meter.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen'aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wellness', tevens een wellnesscentrum;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', garageboxen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'museum', tevens een museum;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', behoud en herstel van cultuurhistorische en monumentaal waardevolle objecten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', tevens opslag.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

16.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 16.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. woningen met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee aan een' uitsluitend vrijstaande en twee aan een gebouwde woningen mogen worden gebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend vrijstaande, twee aan een gebouwde en aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

16.2.2 Woningen

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de voorgevellijn;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- d. de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor vrijstaande woningen ten minste 3,00 meter;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen niet meer dan het aangegeven aantal woningen;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dakhelling' bedraagt de dakhelling niet minder dan de aangegeven dakhelling.

16.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'erf' dan wel binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40,00 m²;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7,00 meter;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3,00 meter achter (het verlengde

van) de voorgevellijn te worden gebouwd.

16.2.4 Ander bouwwerken

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1,00 meter.

16.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 16.2.2 sub b voor het plaatsen van een deel van de voorgevel achter de voorgevellijn, mits:
 1. tenminste 50% van de totale gevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de voorgevellijn wordt gebouwd;
 2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid 16.2.2, sub c mits deze maat met niet meer dan 2,00 meter zal worden overschreden en dit past in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 16.2.2, sub d voor het bouwen tot op de perceelsgrens;
- d. lid 16.2.3, sub b tot een maximum van 60,00 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- e. lid 16.2.4, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in Artikel 23 wordt niet gerekend, het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken binnen de woning.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 16.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 23.2.4

16.5.2 Afwijken voor deeltijdwonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1, sub a voor het toestaan van deeltijdwonen, met dien verstande dat:

- a. de woning niet gebruikt mag worden voor recreatieve verhuur;
- b. naast de afwijking tevens een vergunning als bedoeld in de Gebruiksverordening tweede woning 2013 noodzakelijk is.

16.5.3 Afwijken voor recreatief wonen

Het bevoegd gezag kan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1 ten behoeve van het realiseren van een extra wooneenheid ten behoeve van recreatieve bewoning.

16.5.4 Afwijking voor het realiseren van een Nieuwe Economische Drager

- a. Het bevoegd gezag kan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' (schuur Kaaioprit 1), via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1, sub a ten behoeve van het realiseren van een Nieuwe Economische Drager zoals opgenomen in Bijlage 3 of vergelijkbare activiteiten, maximaal tot en met milieucategorie 2. De Nieuwe Economische Drager dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;

- b. Het bevoegd gezag kan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag', via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1, sub f ten behoeve van het realiseren van een Nieuwe Economische Drager zoals opgenomen in Bijlage 3 of vergelijkbare activiteiten, maximaal tot en met milieucategorie 2. De Nieuwe Economische Drager dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd.

Artikel 17 Waarde - Archeologie - 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming Waarde - Archeologie - 1 prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 17.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 17.2.3 en 17.3.

17.2.2 Andere werken

Andere werken, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

17.2.3 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering;
- b. er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 50,00 m² of de bodem tot maximaal 40,00 cm onder wordt geroerd.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2.3, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

- a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

17.3.2 Procedureregulering

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 17.3.1, sub b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

17.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 17.3.1, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 17.3.1 indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

17.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

17.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 17.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 50,00 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40,00 cm onder maaiveld wordt geroerd.

17.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 17.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

17.4.4 Procedureregel

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 17.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

17.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 17.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988; of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

17.5.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere archeologische waarde zijn.

17.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

17.5.3 Procedureregel

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 17.5.1 en 17.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 18 Waarde - Archeologie - 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming Waarde - Archeologie - 2 prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 18.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 18.2.3 en 18.3.

18.2.2 Andere werken

Andere werken, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

18.2.3 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering;
- b. er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 250,00 m² of de bodem tot maximaal 40,00 cm onder maaiveld wordt geroerd.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.3, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

- a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

18.3.2 Procedureregul

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 18.3.1, sub b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

18.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 18.3.1, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 18.3.1 indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

18.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

18.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 250,00 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40,00 cm onder maaiveld wordt geroerd.

18.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

18.4.4 Procedureregel

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 18.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

18.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 18.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988; of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

18.5.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere archeologische waarde zijn.

18.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

18.5.3 Procedureregel

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 18.5.1 en 18.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 19 Waarde - Archeologie - 4

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming Waarde - Archeologie - 4 prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 19.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 19.2.3 en 19.3.

19.2.2 Andere werken

Andere werken, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

19.2.3 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering;
- b. er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 2500,00 m² of de bodem tot maximaal 40,00 cm onder maaiveld wordt geroerd.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.3, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

- a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

19.3.2 Procedureregul

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 19.3.1, sub b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

19.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 19.3.1, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 19.3.1 indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

19.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

19.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 19.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 2500,00 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40,00 cm onder maaiveld wordt geroerd.

19.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 19.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

19.4.4 Procedureregel

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 19.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

19.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 19.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988; of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

19.5.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere archeologische waarde zijn.

19.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

19.5.3 Procedureregel

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 19.5.1 en 19.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 20 Waarde - Waardevolle Dijk

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Waardevolle dijk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden van het dijklichaam.

20.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn ten behoeve van de in lid 20.1 genoemde bestemming en ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) bouwwerken niet toegelaten, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Schuilgelegenheden voor dieren

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor dieren, met een oppervlakte van maximaal 20,00 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter, mits de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

20.3.2 Bouwen voor andere bestemmingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), mits de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

20.3.3 Procedureregel

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 20.3.2 schriftelijk advies in bij een deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden voldoende worden ontzien en de eventueel te stellen voorwaarden.

20.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik niet strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. extensief agrarisch gebruik;
- b. het hobbymatig houden van dieren.

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

20.5.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken en/ of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vernietigen van voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie door het afbranden van beplanting of restanten hiervan dan wel door toepassing van biociden;
- b. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist.

20.5.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 20.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn.

20.5.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 20.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden.

Artikel 21 Waterstaat - Waterkering

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het waterstaatswerk van de waterkering ingevolge de Keur, met dien verstaande dat in geval van strijdigheid van regels, de regels van dit artikel voor de regels gaan die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

21.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 21.1 genoemde bestemming worden gebouwd: andere bouwwerken waarbij de bouwhoogte maximaal 2,00 meter bedraagt.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 21.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de waterstaatkundige functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. lid 21.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter, mits de waterstaatkundige belangen hierdoor niet onevenredig worden geschaad en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

21.3.2 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 21.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 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 buiten beschouwing.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 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;
- c. het doen of laten gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf;
- d. het doen of laten gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor het bieden of ontvangen van mantelzorg;
- e. het doen of laten gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als zelfstandige woonruimte;
- f. het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruiken van een woning of bijbehorend bijgebouw.

23.2 Afwijken van de gebruiksregels

23.2.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.1, sub b indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

23.2.2 Gastenverblijf

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.1, sub c voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. de aanvrager eigenaar en/of bewoner is van het perceel;
- c. het hoofdgebouw op het perceel permanent wordt bewoond;
- d. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf is toegestaan;
- e. het gastenverblijf uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
- f. het gastenverblijf uitsluitend niet-commercieel wordt gebruikt;
- g. de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens 5,00 meter moet bedragen;
- h. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- i. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder);
- j. op eigen terrein voorzien wordt in tenminste 1 extra parkeerplaats.

23.2.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.1, sub d voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;

- b. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als mantelzorgwoning is toegestaan;
- c. er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
- d. de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens 5 meter moet bedragen;
- e. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

23.2.4 Beroeps en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.1 sub f voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 40,00 m², met dien verstande dat:

- a. het beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein;
- g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige c.q. beroepsmatige activiteit.

23.3 Parkeren

Elk woning biedt in principe parkeergelegenheid (p.p.) op het eigen bouwperceel overeenkomstig de minimale norm volgens de CROW/ASVV, publicatie 317 2012, of daaropvolgende uitgaven, met dien verstande dat deze norm inclusief 0,3 p.p. voor bezoekers is en bij de parkeerbalans een onderscheid wordt gemaakt tussen het theoretische en berekenings-aantal.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 Vrijwaringszone molenbiotoop

24.1.1 Gebiedsaanduiding

De voor 'Vrijwaringszone molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van windvang voor de in het gebied voorkomende molen.

24.1.2 Toegelaten bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd die zijn toegestaan op grond van de andere voor deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en).

24.1.3 Bouwregels

- a. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen nieuwe bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek, te weten 9,05 meter;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek (9,05 meter).

24.1.4 Uitzonderingsregel

Het bepaalde in lid 24.1.3 onder a geldt niet voor:

- a. bestaand gebruik en bestaande bebouwing;
- b. het toelaten van een bouwwerk dat, gezien vanuit de molen, aan de achterzijde van bestaande bebouwing wordt opgericht en waarbij de hoogte en de breedte blijft binnen de hoogte en de breedte van de bestaande bebouwing waarachter het bedoelde bouwwerk wordt opgericht;
- c. het toelaten van een bouwwerk dat strekt ter vervanging van bestaande bebouwing en dat al dan niet wordt gebouwd ten behoeve van een andere functie dan de functie van de bestaande bebouwing voor zover de bebouwingsmogelijkheden niet worden vergroot.

24.1.5 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.1.3 onder b voor het bouwen van hogere bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits wordt aangetoond dat de windvang van de molen en de cultuurhistorische waarde van de molen hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

24.1.6 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 24.1.5 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een molendeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning de windvang voor de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

24.2 Vrijwaringszone - dijk

24.2.1 Gebiedsaanduiding

De voor 'Vrijwaringszone - dijk' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van de aangrenzende waterkering.

24.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk' is het verboden te bouwen.

24.2.3 Afwijking van bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.2.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

24.2.4 Advies

Alvorens het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid zal het bevoegd gezag een adviesaanvraag indienen bij de dijkbeheerder; het advies is niet gelijk te stellen aan een eventueel benodigde watervergunning.

24.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1

Het bevoegd gezag kan de gronden met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1' wijzigen ten behoeve van de realisatie van woningen met bedrijfsruimte, met dien verstande dat:

- a. maximaal 2 woningen mogen worden gebouwd;
- b. de goothoogte maximaal 4,50 meter en de bouwhoogte maximaal 8,50 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 2,00 meter bedraagt;
- d. de dakhelling minimaal 45° bedraagt
- e. het bewoonbaar vloeroppervlak maximaal 150,00 m² per woning bedraagt ;
- f. de bedrijfsruimte een kleinschalig karakter heeft en dient te passen in de woonomgeving;
- g. het bedrijfsvloeroppervlak maximaal 100,00 m² per perceel bedraagt;
- h. diegene die de activiteiten in de bedrijfsruimte uitoefent tevens de gebruiker van de bijbehorende woning is;
- i. er geen sprake is van onaanvaardbare verkeersaantrekkende activiteiten ;
- j. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- k. er voorzien wordt in een primaire bluswatervoorziening;
- l. de wijziging alleen is toegestaan indien de wijziging milieutechnisch verantwoord is gelet op omliggende bedrijfsactiviteiten en woningen;
- m. het bepaalde in 24.9 in acht wordt genomen.

24.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied - 2

Het bevoegd gezag kan de gronden met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 2' wijzigen ten behoeve van de realisatie van 1 woning, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 4,50 meter, de bouwhoogte bedraagt maximaal 8,50 meter;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter;
- c. de dakhelling bedraagt minimaal 45°;
- d. het bewoonbaar vloeroppervlak bedraagt maximaal 150,00 m²;
- e. het bepaalde in 24.9 in acht wordt genomen.

24.5 Wetgevingzone - wijzigingsgebied - 3

Het bevoegd gezag kan de gronden met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 3' wijzigen naar de bestemming Wonen, met dien verstande dat:

- a. de woningen vrijstaand, twee-aan een of aaneen mogen worden gebouwd;
- b. de goothoogte maximaal 4,50 meter en de bouwhoogte maximaal 8,50 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 2,00 meter bedraagt;
- d. de dakhelling minimaal 45° bedraagt

- e. het bewoonbaar vloeroppervlak maximaal 150,00 m² per woning bedraagt ;
- f. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- g. de wijziging alleen is toegestaan indien de wijziging milieutechnisch verantwoord is gelet op omliggende bedrijfsactiviteiten en woningen;
- h. het bepaalde in 24.9 in acht wordt genomen.

24.6 Wetgevingzone - wijzigingsgebied - 4

Het bevoegd gezag kan de gronden met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 4' wijzigen naar de bestemming Wonen, met dien verstande dat:

- a. de woningen vrijstaand, twee-aan een of aaneen mogen worden gebouwd;
- b. de goothoogte maximaal 4,50 meter en de bouwhoogte maximaal 8,50 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 2,00 meter bedraagt;
- d. de dakhelling minimaal 45° bedraagt
- e. het bewoonbaar vloeroppervlak maximaal 150,00 m² per woning bedraagt;
- f. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- g. de huidige vijver wordt gehandhaafd als bluswatervoorziening, dan wel dat een nieuwe bluswatervoorziening wordt aangelegd van gelijke omvang;
- h. de wijziging alleen is toegestaan indien de wijziging milieutechnisch verantwoord is gelet op omliggende bedrijfsactiviteiten en woningen;
- i. het bepaalde in 24.9 in acht wordt genomen.

24.7 Wetgevingzone - wijzigingsgebied - 5

Het bevoegd gezag kan de gronden met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 5' wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 4 seniorenwoningen, met dien verstande dat:

- a. de woningen vrijstaand, twee-aan een of aaneen mogen worden gebouwd;
- b. de goothoogte maximaal 4,50 meter en de bouwhoogte maximaal 8,50 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 2,00 meter bedraagt;
- d. het bewoonbaar vloeroppervlak maximaal 150,00 m² per woning bedraagt;
- e. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- f. het bepaalde in 24.9 in acht wordt genomen.

24.8 Wetgevingzone - wijzigingsgebied - 6

Het bevoegd gezag kan de gronden met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 6' wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 8 landhuizen, met dien verstande dat:

- a. de woningen vrijstaand worden gebouwd;
- b. het bebouwd oppervlak per woning maximaal 500,00 m² bedraagt;
- c. de goothoogte maximaal 6,00 meter en de bouwhoogte maximaal 10,00 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 2,00 meter bedraagt;
- e. de afstand van een landhuis tot de zijdelings perceelsgrens minimaal 10,00 meter bedraagt.
- f. het bepaalde in 24.9 in acht wordt genomen.

24.9 Afwegingskader

De wijziging als bedoeld in 24.3, 24.4, 24.5, 24.6, 24.7 en 24.8 kunnen slechts worden toegepast, mits:

- a. met een onderzoek is aangetoond dat de aanwezige ecologische en natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad;
- b. uit onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;
- c. voorafgaand aan de ontwikkeling in een vroegtijdig stadium overleg zal worden gevoerd met het waterschap;
- d. afstemming met het regionale woningbouwprogramma heeft plaatsgevonden.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

25.1 Algemene afwijkingen

25.1.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- 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 15,00 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimumafstand, door erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1,00 meter en door ingangspartijen tot maximaal 2,00 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6,00 m² en de bouwhoogte maximaal 3,00 meter 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
- d. werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bebouwingsgrens met maximaal 3,00 meter toelaatbaar;
- e. het oprichten van antennes en masten tot maximaal 15,00 meter.

25.1.2 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 bestemming.

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

26.1 Geringe afwijkingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te 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 5,00 meter toelaatbaar.

26.2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van dit plan deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in de zin dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het 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.

27.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 27.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 27.1 met maximaal 10%.

27.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 27.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

27.4 Overgangsrecht gebruik

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

27.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 27.4, 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.

27.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 27.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

27.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 27.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014.

Bijlagen bij de regels

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels	5
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	7
Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten	15
Bijlage 3 Lijst met Nieuwe Economische Draggers	17

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 264332

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014

Gemeente Noord-Beveland

Projectnummer 264332

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2
101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	100	0	100 C	50 R	100	3.2
101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	50	0	50 C	30	50	3.1
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50	10	50	3.1
101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50	10	50	3.1
102	0	Visverwerkingsbedrijven:						
102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1
102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2
102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m ²	300	10	50 C	30	300 D	4.2
102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	100	10	50	30	100	3.2
102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30	10	50	3.1
1031	0	Aardappelproducten fabrieken:						
1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2
1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50	50 R	50	3.1
1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2
1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2
1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2
1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2
1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2
104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1
104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2
104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1
104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2
1042	0	Margarinefabrieken:						
1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1
1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2
1052	0	Zuivelproducten fabrieken:						
1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1051	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1051	5	- overige zuivelproducten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2
1052	1	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30	0	30	2
1061	0	Meelfabrieken:						
1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1062	0	Zetmeelfabrieken:						
1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1091	0	Veevoerfabrieken:						
1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2
1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1
1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1081	0	Suikerfabrieken:						
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	100	30	50	30	100	3.2
10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2
10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	100	30	50	30 R	100	3.2
1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1
1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2
1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2
1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2
110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						

SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1
110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2
1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2
1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2
1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2
12	-							
12	-	VERWERKING VAN TABAK						
120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1
13	-							
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
132	0	Weven van textiel:						
132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2
133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
14	-							
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
15	-							
15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
151, 152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2
151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1
152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
16	-							
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2
16102	0	Houtconservingsbedrijven:						
16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
1621		Fineer- en plaatmaterialiefabrieken	100	30	100	10	100	3.2
162	0	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
162	1	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
17	-							
17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1
1712	0	Papier- en kartonfabrieken:						
1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
17212	0	Golfkartonfabrieken:						
17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
58	-							
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
19	-							
19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN						
19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6
19202	A	Smeerolien- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2
19202	C	Aardolieproductiefabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2
201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6
20	-							
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:						
2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2
20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:						
20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2
20141	B0	Methanolfabrieken:						
20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1
20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2
20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):						
20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2
202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:						
203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2
2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:						

SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2110	1 - p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2
2120	0 Farmaceutische produktenfabrieken:						
2120	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2041	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2
2042	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2
2052	0 Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2052	1 - zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
205902	Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2
205903	A Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1
205903	B Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
2060	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2
22	-						
22	- VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
221101	Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2
221102	0 Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
221102	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
221102	2 - vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1
2219	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2
222	0 Kunststofverwerkende bedrijven:						
222	1 - zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1
222	2 - met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2
222	3 - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
23	-						
23	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN						
231	0 Glasfabrieken:						
231	1 - glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2
231	2 - glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2
231	3 - glaswol en glasvezels, p.c.<5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2
231	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
232, 234	0 Aardewerkfabrieken:						
232, 234	2 - vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
233	A Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
233	B Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1
2351	0 Cementfabrieken:						
235201	0 Kalkfabrieken:						
235201	1 - p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
235202	0 Gipsfabrieken:						
235202	1 - p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
23611	0 Betonwarenfabrieken:						
23611	1 - zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1
23611	2 - met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2
23612	0 Kalkzandsteenfabrieken:						
23612	1 - p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2
23612	2 - p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2
2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
2363, 2364	0 Betonmortelcentrales:						
2363, 2364	1 - p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2
2363, 2364	2 - p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2
2365, 2369	0 Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
2365, 2369	1 - p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2
2365, 2369	2 - p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2
237	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
237	1 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100	0	100 D	3.2
237	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	10	30	50	0	50	3.1
237	3 - met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2
2391	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1
2399	A0 Bitumineuze materialenfabrieken:						
2399	A1 - p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2
2399	B0 Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):						
2399	B1 - steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2
2399	B2 - overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1
2399	C Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2
2399	D0 Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1
2399	D1 - asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2
24	-						
24	- VERVAARDIGING VAN METALEN						
241	0 Ruwijzer- en staalfabrieken:						
241	2 - p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6
241	0 IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:						
243	0 Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:						
243	1 - p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2
244	A0 Non-ferro-metaalfabrieken:						
244	A1 - p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2
244	B0 Non-ferro-metalaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:						

SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2451, 2452	0 IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:						
2451, 2452	1 - p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
2453, 2454	0 Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:						
2453, 2454	1 - p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
25	-						
25, 31	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
251, 331	0 Constructiewerkplaatsen:						
251, 331	1 - gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
251, 331	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1
251, 331	2 - in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
251, 331	3 - in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2
2529, 3311	0 Tank- en reservoerbouwbedrijven:						
2529, 3311	1 - p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2
2521, 2530, 3311	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1
255, 331	A Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1
255, 331	B Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2
255, 331	B1 Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1
2561, 3311	0 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2561, 3311	1 - algemeen	50	50	100	50	100	3.2
2561, 3311	10 - stralen	30	200	200	30	200 D	4.1
2561, 3311	11 - metaalharderen	30	50	100	50	100 D	3.2
2561, 3311	12 - lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2
2561, 3311	2 - scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2
2561, 3311	3 - thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2
2561, 3311	4 - thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2
2561, 3311	5 - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2
2561,3311	6 - anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2
2561, 3311	7 - chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2
2561, 3311	8 - emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2
2561, 3311	9 - galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2
2562, 3311	1 Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2
2562, 3311	2 Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1
259, 331	A0 Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:						
259, 331	A1 - p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
259, 331	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2
259, 331	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1
27, 28, 33	-						
27, 28, 33	0 VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
27, 28, 33	0 Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:						
27, 28, 33	1 - p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2
27, 28, 33	2 - p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1
28, 33	3 - met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2
26, 28, 33	-						
26, 28, 33	0 VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
26, 28, 33	-						
26, 28, 33	A Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
26, 27, 33	-						
26, 27, 33	0 VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
271, 331	0 Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1
271, 273	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1
273	0 Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1
272	0 Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
274	0 Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2
2790	0 Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6
26,33	-						
26, 33	0 VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
261, 263, 264, 331	0 Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1
2612	0 Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1
26, 32, 33	-						
26, 32, 33	0 VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
26, 32, 33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
29	-						
29	0 VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
291	0 Autofabrieken en assemblagebedrijven						
291	1 - p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1
291	2 - p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2
29201	0 Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1
29202	0 Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1
293	0 Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
30	-						
30	0 VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
301, 3315	0 Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
301, 3315	1 - houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
301, 3315	2 - kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2

SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
301, 3315	3 - metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
302, 317	0 Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
302, 317	1 - algemeen	50	30	100	30	100	3.2
302, 317	2 - met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2
303,3316	0 Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
303, 3316	1 - zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
309	Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
3099	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2
31	-						
31	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
310	1 Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2
9524	2 Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
322	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
323	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
324	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
32999	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1
38	-						
38	- VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
383202	A0 Puinbrekerijen en -malerijen:						
383202	A1 - v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2
383202	B Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2
383202	C Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2
35	-						
35	- PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
35	A0 Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
35	A4 - kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6
35	B0 bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
35	B1 - covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	
35	B2 - vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	
35	C0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
35	C1 - < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
35	C2 - 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1
35	C3 - 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2
35	C4 - 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2
35	D0 Gasdistributiebedrijven:						
35	D1 - gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2
35	D5 - gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1
35	E0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
35	E1 - stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2
36	-						
36	- WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER						
36	A0 Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
36	A2 - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1
36	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
36	B1 - < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
36	B2 - 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2
36	B3 - >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2
41, 42, 43	-						
41, 42, 43	- BOUWNIJVERHEID						
41, 42, 43	0 Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	
41, 42, 43	1 - bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1
41, 42, 43	2 Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1
41, 42, 43	3 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
45, 47	-						
45, 47	- HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
451	Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
45204	A Autoplaatswerkhuizen	10	30	100	10	100	3.2
45204	C Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
46	-						
46	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
4621	0 Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1
4621	1 Grth in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2
4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
4623	Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
4624	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
46217, 4631	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
4632, 4633	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoilën	10	0	30	50 R	50	3.1
4634	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
4635	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2
4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2

SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
46499	0 Grth in vuurwerk en munitie:						
46499	1 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
46499	2 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1
46499	5 - munitie	0	0	30	30	30	2
46711	0 Grth in vaste brandstoffen:						
46711	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
46712	0 Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
46712	1 - vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1
46712	3 - tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2
46713	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2
46721	0 Grth in metaalertsen:						
46721	1 - opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2
46722, 46723	Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
4673	0 Grth in hout en bouwmaterialen:						
4673	1 - algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1
4673	2 - algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
46735	4 zand en grind:						
46735	5 - algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2
46735	6 - algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
4674	0 Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
4674	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1
4674	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
46751	Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
46752	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
4677	0 Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2
4677	1 - autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
4677	0 Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2
4677	1 - overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
466	0 Grth in machines en apparaten:						
466	1 - machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2
466	2 - overige	0	10	50	0	50	3.1
466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2
47	-						
49	- VERVOER OVER LAND						
493	Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2
493	Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2
494	0 Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2
494	1 - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1
495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
52	-						
52	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
52241	0 Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:						
52241	2 - stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2
52241	7 - tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2
52242	0 Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						
52241	1 - containers	0	10	300	50 R	300	4.2
52242	10 - tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2
52242	2 - stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2
52242	3 - ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2
52242	5 - granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2
52242	7 - steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300	50	300	4.2
52102, 52109	A Distributiecentra, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
52109	B Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
5221	2 Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	
53	-						
53	- POST EN TELECOMMUNICATIE						
531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
61	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
77	-						
77	- GOEDEREN						
7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
62	-						
62	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
58, 63	B Datacentra	0	0	30 C	0	30	
63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-						
63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						

SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
82991	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1
37, 38, 39	-						
37, 38, 39	- MILIEUDIENSTVERLENING						
3700	A0 RWZI's en gieverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:						
3700	A1 - < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1
3700	A2 - 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2
3700	B rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	
381	A Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1
381	B Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1
381	C Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2
382	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:						
382	A2 - kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2
382	A3 - verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6
382	A4 - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1
382	A5 - oplosmiddel terugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2
382	A6 - afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2
382	A7 - verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2
382	B Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2
382	C0 Composteerbedrijven:						
382	C3 - belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2
382	C4 - belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1
382	C5 - GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1
96	-						
96	- OVERIGE DIENSTVERLENING						
96011	A Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1
96011	B Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1
96012	Chemische waterijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2
96013	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014

Gemeente Noord-Beveland

Projectnummer 264332

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca:

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c.

- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice tot 250 m² BVO.

Categorie 2 "middelzware horeca"

2a. Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en/of daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

2b. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking:

- bedrijven genoemd onder 1a, 1b en 1c met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m² BVO;

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en/of grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Bijlage 3 Lijst met Nieuwe Economische Dragere

LANDBOUW VERWANTE FUNCTIES

Verkoop (eigen) agrarische producten

Agrarische hulpbedrijven:

- *Loonbedrijven, drainagebedrijven*
- *Veehandelsbedrijven*
- *Toeleverende bedrijven, spermabank foeragehandel, zaaizaad en pootgoed*
- *Opslag agrarische producten*
- *Hoefsmederij*

Semi-agrarische bedrijven

- *Hoveniersbedrijven, boomverzorgingsbedrijven, tuincentrum*
- *Natuur- en landschapsbeheer*
- *Vis/escargot/wormkwekerij*

Huisvesting arbeidsmigranten

Zorgboerderij

Zorgwoning (voor directe familie)

OPSLAG

Caravans, boten, inboedel en overige opslag

RECREATIE

Verblijfsrecreatie

- *Kampeerboerderij*
- *Appartementen(verhuur)*
- *Hotelaccommodatie*
- *Logies met ontbijt*

Dagrecreatie

- *Horeca (restaurant, eethuis, ijssalon, theeschenkerij, partycentrum),*
- *Bezoekerscentrum,*
- *Paardenpension/-stalling,*
- *Sauna*
- *Verhuur (paarden, fietsen, kano's, trapauto's)*
- *Manege*
- *Overige dagrecreatieve voorzieningen*

AAN-HUIS-GEBONDEN-BEROEPEN

Individuele (para) medische of therapeutische praktijk

Dierenarts

Atelier

Overige aan huis gebonden beroepen

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde kom Kortgene 2014

Gemeente Noord-Beveland

Projectnummer 264332

MEDISCHE (VERWANTE) DIENSTVERLENING

Privékliniek

Kuuroord

Dierenkliniek

Groepspraktijk

Verbeelding

