



**Bestemmingsplan  
Bebouwde kom Wissenkerke 2018**

**Gemeente Noord-Beveland**

projectnummer: 406283.00  
vastgesteld  
18 oktober 2018



# Bestemmingsplan

## Bebouwde Kom Wissenkerke 2018

Projectnummer 406283

Revisie 03

Datum 31 oktober 2018

### Auteur(s)

M. Kornet

R. Last

M. Winkel-Bootsma


### Opdrachtgever

Gemeente Noord-beveland

Voorstraat 31

4491 EV Wissenkerke

datum vrijgave 31 oktober 2018  
beschrijving revisie vastgesteld

goedkeuring   
M. Winkel-Bootsma

vrijgave   
E. Oude Weernink



# Toelichting



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.3 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2 Plangebied en omgeving</b>	<b>11</b>
2.1 Geschiedenis	11
2.2 Ruimtelijke structuur	12
2.3 Stedenbouwkundige opbouw	14
2.4 Beoogde ontwikkelingen	15
<b>Hoofdstuk 3 Wettelijke en beleidskaders</b>	<b>21</b>
3.1 Rijksbeleid	21
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	23
3.3 Gemeentelijk beleid	27
3.4 Toetsing beleidskader	33
<b>Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving</b>	<b>35</b>
4.1 Bodem	35
4.2 Archeologie en Cultuurhistorie	36
4.3 Water	40
4.4 Ecologie, flora en fauna	47
4.5 Milieuhinder	49
4.6 Geluidhinder	50
4.7 Luchtkwaliteit	51
4.8 Externe veiligheid	52
4.9 Overige belemmeringen	53
4.10 Ladder duurzame verstedelijking	53
<b>Hoofdstuk 5 Juridische aspecten</b>	<b>55</b>
5.1 Planvorm	55
5.2 Toelichting op de bestemmingen	56
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>65</b>
<b>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing</b>	<b>67</b>
7.1 Overleg	67
7.2 Maatschappelijke toetsing	67





## **Hoofdstuk 1      Inleiding**

### **1.1      Aanleiding**

Sinds de inwerkingtreding per 1 juli 2008 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt op grond van artikel 3.1 lid 2 van die wet een tienjaarlijkse actualiseringsverplichting van bestemmingsplannen. Binnen een periode van tien jaar - gerekend vanaf de vaststelling van het bestemmingsplan - moet dat bestemmingsplan, al dan niet geactualiseerd, opnieuw vastgesteld worden. De gemeenteraad dient iedere tien jaar te beoordelen of een geldend bestemmingsplan nog in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Is dat het geval, dan kan de raad een verlengingsbesluit nemen dan wel een beheersverordening vaststellen. Is sprake van gewijzigde inzichten en/of zijn ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, dan dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien.

De gemeente Noord-Beveland is doorlopend bezig om haar grondgebied te voorzien van een actuele, juridisch-planologische regeling. 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 Wissenkerke 2018'.

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

### **1.2      Vigerende bestemmingsplannen**

De kern Wissenkerke is gelegen in het noordelijk deel van de gemeente Noord-Beveland, tussen de N255 en de Oosterschelde. Zie onderstaande figuur.

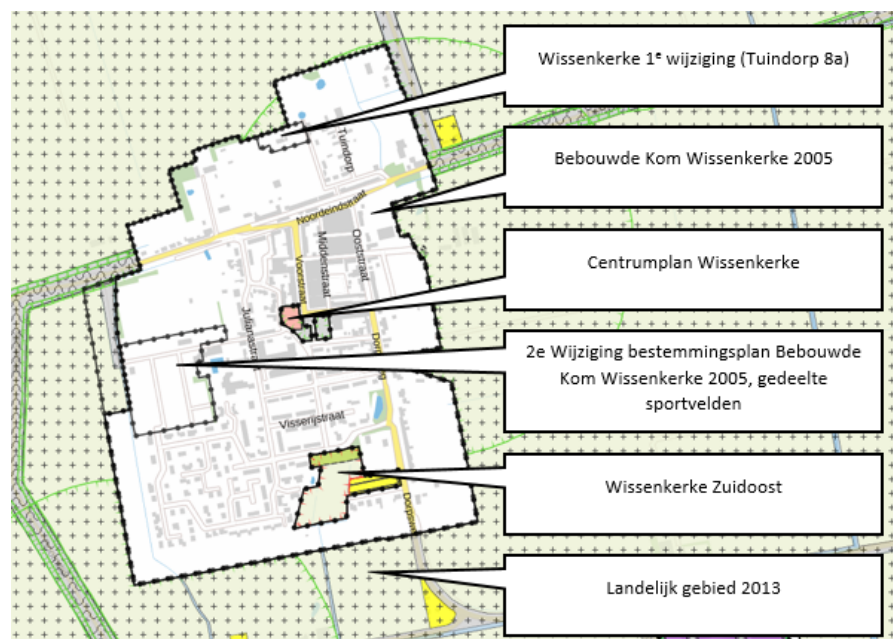


*Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied*

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Wissenkerke 2005' (onherroepelijk d.d. 09-11-2007).

Daarnaast bestaat het plangebied uit de volgende bestemmingsplannen:

- aan de westzijde een strook van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013' (vastgesteld 29-8-2013, geheel onherroepelijk);
- aan de noordzijde het bestemmingsplan 'Wissenkerke 1e wijziging (Tuindorp 8a)' (2008);
- aan de westzijde het bestemmingsplan '2de Wijziging bestemmingsplan Bebouwde kom Wissenkerke 2005, gedeelte sportvelden' (2009);
- in het centrum van de kern bestemmingsplan 'Centrumplan Wissenkerke' (2013);
- aan de zuidzijde het bestemmingsplan 'Wissenkerke Zuidoost' (2010).



Figuur 1.2 Vigerende bestemmingsplannen

### 1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en 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 Wissenkerke 2018' 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 economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.



## Hoofdstuk 2 Plangebied en omgeving

### 2.1 Geschiedenis

In de 15e tot en met de 18e eeuw zijn in Zeeland veel buitendijks gelegen gebieden ingepolderd. In 1600 werd de dijk om de polder Oud-Noord-Beveland gesloten waarna in 1652 de Wissenkerkepolder werd voltooid. Het nieuwe dorp Wissenkerke ontstond in 1653 circa 1,5 km ten noorden van het voormalige middeleeuwse dorp dat na de overstroming en in 1530 en 1532 volledig is verwoest. Het nieuwe dorp Wissenkerke werd gerealiseerd volgens het model van een “voorstraatdorp”. Deze dorpen zijn vaak te vinden in “nieuwlandpolders”.

Het voorstraatdorp Wissenkerke heeft van oorsprong een eenvoudige ruimtelijke opzet. Het centrale element van het dorp is een lange rechte straat (de Voorstraat) onder een haakse hoek met de polderdijk (Dorpsdijk). Aan de Voorstraat ligt de voornaamste bebouwing van de kern. De percelen gelegen aan de Voorstraat, zijn tevens aan de achterkant ontsloten door middel van de zogenaamde ‘achterstraten’. In Wissenkerke zijn dit de Middenstraat en de Weststraat. Opmerkelijk voor een voorstraatdorp is het slingerend verloop van de Weststraat. Dit heeft direct verband met een kreek die ten westen van het dorp heeft gelegen.

Kenmerkend voor de kern Wissenkerke is de zichtrelatie die er bestaat tussen de kerk (omstreeks 1670 gesticht) en de molen via de Kerkstraat, loodrecht op de Voorstraat. De kerk ligt halverwege de Voorstraat. De Korenmolen “De Onderneming” bevindt zich in het verlengde van de Kerkstraat, net buiten het dorp. Ook na 1652 bleef het dorp Wissenkerke rampspoed niet gespaard. Zowel door onderwaterzetting (bijvoorbeeld 1682) als oorlogshandelingen (1940-1945) heeft het dorp schade geleden. Het dorp verloor hierdoor een aantal markante historische gebouwen, waaronder de kerk. Op dezelfde plaats is vervolgens een nieuw kerkgebouw gerealiseerd, waardoor de ruimtelijke relatie tussen de kerk en de molen is hersteld.

In Wissenkerke is de Voorstraat niet opgespannen tussen twee voorname gebouwen. Aan de noordzijde ligt aan de Dorpsdijk de voormalige burgemeesterswoning. Aan de zuidkant van de Voorstraat ontbreekt momenteel een dergelijk gebouw. In plaats daarvan buigt de Voorstraat hier met een haakse hoek in oostelijke richting af naar de Dorpsweg. Dit gedeelte heeft de naam Oostvoorstraat gekregen. De eerste uitbreiding van het dorp Wissenkerke verliep volgens het principe van een voorstraatdorp. Met de nieuwe inpolderingen rond Wissenkerke (Thoornpolder, Mariapolder en Willemspolder) verdween de haven van het dorp en slibde de Cruijkkelcreke dicht. Deze veranderingen leidden tot de eerste uitbreidingen sinds de stichting in 1653. De uitbreiding vond plaats op de dijk die geen waterkerende functie meer had en daardoor bebouwd kon worden.

Tot 1870 bevond de begraafplaats van het dorp zich rond de kerk. Door ruimtegebrek werd er een nieuwe begraafplaats aangelegd ten westen van het dorp, onderaan de Dorpsdijk. Het historische stratenstelsel van het voorstraatdorp werd zo geleidelijk met woningen en bedrijfsgebouwen volgebouwd. Vervolgens ontstond langs de Dorpsdijk en de Dorpsstraat lintbebouwing.



*Figuur 2.1: Luchtfoto Wissenkerke omstreeks 1959 (Bron: Geoloket provincie Zeeland)*

Ook groeide het dorp achter de dijk in de Thoornpolder. Deze enclave achter de dijk bestond voornamelijk uit arbeiderswoningen. Het gebied draagt de naam “Tuindorp”, vanwege de vele kleine tuinen voor het verbouwen van eigen groente. Ook op de voormalige kreek werden kleine akkers gevormd. In de jaren na de oorlog zijn deze akkers bouwrijp gemaakt en heeft uitbreiding van het dorp in deze richting plaatsgevonden. De grond ten zuiden van het dorp werd midden jaren vijftig van de vorige eeuw bouwrijp gemaakt om bij een volgende uitbreiding bebouwd te kunnen worden. In de periode 1964-1972 werden uitbreidingslocaties aan de Beatrixstraat en de Julianastraat gerealiseerd. In de zestiger jaren werd het “Rusthuis voor oude van dagen” afgebroken en werd hiervoor een nieuw gebouw gerealiseerd. Eind jaren zestig werd een begin gemaakt met de sportvelden. Tevens werd een uitbreidingsplan voor de begraafplaats gemaakt.

In 1966 werd begonnen met de uitvoering van het plan “Zuid-West”. In de jaren tachtig zijn in het oude dorpscentrum en de straten daaromheen, een aantal renovaties en nieuwbouwprojecten gerealiseerd. De nieuwbouw ging gepaard met functieveranderingen, omdat er een beleid was opgesteld om de bedrijvigheid uit de dorpskern te weren. Met de nieuwbouw en functieverandering is het beeld van het historische deel van Wissenkerke ingrijpend veranderd. De ‘charme’ van de bedrijfsgebouwen aan de achterstraten is verdwenen. De mix van bouwstijlen in het dorps hart levert een diffuus karakter op.

In 1995 gingen de gemeenten Kortgene en Wissenkerke op in de gemeente Noord-Beveland. Het gemeentehuis is in Wissenkerke gesitueerd.

## 2.2 Ruimtelijke structuur

Wissenkerke is een kern in het agrarisch gebied van Noord-Beveland. Kenmerkend voor Noord-Beveland is dat bebouwing in een beperkt aantal kernen is geconcentreerd. Buiten deze kernen komt relatief weinig bebouwing voor.

Het landschap heeft een overwegend grootschalig, open karakter. Deze karakteristiek wordt veroorzaakt door het grondgebruik, dat voornamelijk bestaat uit akkerbouw, en door het in een groot deel van het gebied ontbreken van weg- en dijkbeplanting. De ruimtelijke hoofdstructuur van het dorp Wissenkerke is te herleiden van haar oorsprong als voorstraatdorp. Tot 1947 is het stramien van het oorspronkelijke voorstraatdorp, in

combinatie met de lintbebouwing langs de Dorpsweg en de Dorpsdijk, volledig gevuld. Hierna zijn er nieuwe lijnen getrokken. Dit gebeurde tussen 1947 en 1966. Het dorp is toen aan de west- en zuidkant uitgebreid zonder dat met het specifieke voorstraatconcept rekening is gehouden. Hierbij ging het om de zuidkant van de Zuidstraat, de Beatrixstraat en het noordelijk deel van de Julianastraat. Deze uitbreidingen waren relatief bescheiden van omvang en hadden nog het karakter van de ‘ouderwetse’ woonstraat.

Na 1966 werd de wijk Zuid-West ontwikkeld. Dit plan is de eerste grote planmatige uitbreiding van het dorp. Het plan betekende een definitieve breuk met het gegeven van de voorstraattedorpen. Met het grillige stratenpatroon lijkt het plan op de nieuwbouwwijken die in de laatste decennia van de twintigste eeuw bij dorpen tot stand zijn gekomen. Ruimtelijke relaties met de omgeving zijn er niet of nauwelijks. De Voorstraat, afbuigend in de Oostvoorstraat, vormt één van de belangrijkste structuurdragers van het dorp Wissenkerke. Ook de Dorpsdijk en de Dorpsweg, overgaand in de Ooststraat, zijn met de begeleidende karakteristieke lintbebouwing belangrijke structuurdragers van de kern. Aan deze structuurdragers bevinden zich tevens de beeldbepalende gebouwen van Wissenkerke, zoals het voormalige burgemeesters huis op de Dorpsdijk, de Korenmolen aan de Ooststraat en de kerk en het gemeentehuis aan de Voorstraat. Dit zijn tevens de belangrijkste oriëntatiepunten van de kern. De historische kern van Wissenkerke wordt aan de noordzijde begrensd door de Dorpsdijk, aan de oostzijde door de Ooststraat, aan de zuidzijde door de Zuidstraat en aan de westzijde door de Weststraat, waar oorspronkelijk de kreek gelegen was.

### **2.2.1 Infrastructuur**

De provinciale wegenstructuur op Noord-Beveland bestaat uit de N57, de N255 en de N256. De Dorpsweg/Calvlietlaan en de Dorpsdijk/Nieuweweg vormen de belangrijkste verbinding tussen de provinciale wegen op Noord-Beveland en Wissenkerke. Verder zijn er diverse lokale wegen, zoals de Boomdijk, die een minder belangrijke ontsluitende functie hebben. De dijken rondom Wissenkerke dienen met name als ontsluitingsroute voor 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 Wissenkerke zijn diverse fiets- en wandelpaden, zowel recreatief als utilitair. Langs de provinciale weg liggen vrijliggende fietspaden. Langs de overige wegen zijn de fietspaden niet gescheiden van de rijbaan.

### **2.2.2 Groenstructuur**

Natuur en landschap vormen een belangrijke drager voor de beleving van Noord-Beveland. Rondom Wissenkerke 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 de Oosterschelde is een belangrijk landschappelijk element.

Er is binnen Wissenkerke geen sprake van een samenhangende groenstructuur. Er is wel sprake van laanbeplanting, maar deze heeft een klein aandeel in het straatbeeld. Daarnaast zijn er enkele kleine groenvelden. Er is geen sprake van “groene lopers” binnen de kern. De begraafplaats aan de westzijde van het dorp worden aan de buitenrand afgeschermd door een hoge rij bomen. Deze geeft het dorp aan deze zijde een groene uitstraling en doet een strakke groene dorpsrand ontstaan. Aan de Sportlaan is een speeltuintje gelegen. Tenslotte vormt de beplanting langs de ontsluitingswegen binnen de wijken (beplanting langs de Dorpsweg en de Ooststraat) een structurerende betekenis op het niveau van de woonbuurt.

### 2.2.3 Water

De Oosterschelde is aangewezen als Natura 2000-gebied en heeft een functie als broed- en foerageergebied voor beschermde vogelsoorten. De Oosterschelde, als onderdeel van het voormalige estuarium van de Schelde en de Delta, wordt beschouwd als watergebied van internationale betekenis. Ook heeft het een belangrijke recreatieve functie. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1 kilometer van de Oosterschelde. In het plangebied zelf is nauwelijks water aanwezig.

## 2.3 Stedenbouwkundige opbouw

Wissenkerke is een voorbeeld van een oorspronkelijk voorstraatdorp, dat in de loop der jaren is uitgebreid volgens moderne principes. Hierdoor heeft het oorspronkelijke voorstraatmodel veel van zijn charme verloren. Het historische deel van Wissenkerke is planmatig aangelegd met een voorstraat haaks op de haven welke niet, zoals in veel gevallen, tot een kerk of ander markant gebouw leidt, maar afbuigt in de richting van de Dorpsweg. Evenwijdig aan weerszijden van de (Oost)Voorstraat lopen de “achterstraten” (Middenstraat, Ooststraat, Weststraat, Zuidstraat) en haaks daarop loopt de Kerkstraat en de Lange Viele. Uitgaande van de perceelsblokken kan geconstateerd worden dat de zijden welke naar de Voorstraat en Oostvoorstraat zijn georiënteerd, bebouwd zijn met voornamelijk woonhuizen, met de verkavelingsrichting loodrecht op de straat. De achterzijde van deze perceelsblokken is voornamelijk bebouwd met (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en schuren. De bebouwing is voornamelijk in baksteen opgetrokken en kent een verspringende rooilijn met afwisselend gesloten en open bouwblokken. Voornamelijk in de jaren tachtig zijn in het oude dorpscentrum en de straten daaromheen, een aantal renovaties en nieuwbouwprojecten gerealiseerd. De nieuwbouw ging gepaard met functieveranderingen, omdat er een beleid was opgesteld om de bedrijvigheid uit de dorpskern te weren.

Na 1947 is de groei van Wissenkerke opgevangen in uitbreidingen met een nieuw stedenbouwkundig opgezet plan. De eerste uitbreidingen zijn kleinschalig; het betreft de Zuidstraat, de Weststraat en de Julianastraat. Het zijn eenvoudige woonstraten met rijtjeswoningen in de stijl van de Delftse School. De Zuidstraat ligt loodrecht op de Dorpsstraat. Deels is hier nog sprake van een achterstraat van de Oostvoorstraat. De grond ten zuiden van het dorp wordt midden jaren vijftig bouwrijp gemaakt om bij een volgende uitbreiding bebouwd te kunnen worden. In de periode 1964-1972 worden uitbreidingslocaties aan de Beatrixstraat en de Julianastraat gerealiseerd. In deze periode ontstaan de eerste doorzonwoningen. In de zestiger jaren wordt het “Rusthuis voor oude van dagen” afgebroken en wordt hiervoor een nieuw gebouw gerealiseerd. In 1966 werd begonnen met de uitvoering van het plan “Zuid-West”. De opzet van het plan wordt bepaald door een ‘ringweg’ met een grillig verloop, waarin rechtstanden zijn vermeden. De vormgeving van deze nieuwe wijk houdt nauwelijks verband met het historische voorstraatdorp. In de kern van de wijk bevinden zich woningen die in een grotere dichtheid zijn gebouwd, de rijtjeswoningen. In de schil daaromheen staan twee-ondereen-kap-woningen, woningen in rij (maximaal vier woningen) en vrijstaande semi bungalows. Door deze opbouw is er sprake van een geleiding in de wijk met een dichte kern en een transparante buitenschil.

In 2007 werd er begonnen met de uitvoering van inbreidingsplannen ter plaatse van het voormalig sportterrein en het Waterschapsterrein. Sinds de vaststelling van het accommodatiebeleid van gemeente Noord-Beveland vindt de concentratie van sportvoorzieningen plaats in de kernen Kamperland en Colijnsplaat. Dit heeft er toe geleid dat de sportvelden in Wissenkerke niet meer als zodanig gebruikt worden. Op deze locatie wordt een woongebied gerealiseerd. Ook het Waterschapsterrein (Wissenkerke Zuidoost)



wordt niet meer als zodanig gebruikt. Ter plaatse zijn woningen gerealiseerd en het gebied is zodanig bestemd dat op termijn het hele gebied aangewend kan worden voor woningbouw.

Tevens wordt door middel van 'Centrumplan Wissenkerke' beoogd om de levendigheid in het dorp een impuls te geven.

### 2.3.1 Functies

De belangrijkste functie binnen de bebouwde kom van Wissenkerke is wonen. Binnen het plangebied zijn meerdere 'monofunctionele' buurten te onderscheiden. De meest recente uitbreidingen hebben plaatsgevonden aan de zuidwest zijde van het dorp. Hier is een uitbreidingswijk gelegen met een verscheidenheid aan woningtypen.

In Wissenkerke zijn relatief veel voorzieningen aanwezig. In de Oostvoorstraat is een supermarkt gevestigd. In de Voorstraat is hotel-restaurant "De Kroon" gevestigd, alsmede het dorps huis "Zaal Onder de toren" gevestigd grenzend aan de kerk van de Protestantse Gemeente. Verder bevindt zich in de Voorstraat het gemeentehuis.

Aan de Julianastraat zijn diverse maatschappelijke voorzieningen gelegen, te weten zwembad "Het Wissebad", basisschool "De Vliete", het kinderdagverblijf "Ziezo" en een peuterspeelzaal. Aan deze straat is ook het zorgcentrum "Amaliahof" gevestigd. Aan de Ooststraat bevindt zich een huisartsenpraktijk.

Aan de Oostvoorstraat is een cafetaria gelegen. Ook zijn er in Wissenkerke verschillende pensions en Bed & Breakfast's aanwezig.

De begraafplaats is gelegen aan de Dorpsdijk, aan de westzijde van de kern.

## 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 gaande, dan wel voorzien. Veelal betreft het reeds bestaande rechten, die in het bestemmingsplan zijn overgenomen. Voor deze ontwikkelingen is geen nadere motivering benodigd dan wel een toets aan de haalbaarheid. Voor het Centrumplan is een andere invulling voorzien in plaats van de eerder beoogde discounter. Een combinatie van maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen met wonen ligt het meest voor de hand (figuur 2.8).

De overige ontwikkelingen betreffen woningbouwontwikkelingen aan de Dorpsweg (1 woning), aan de Ooststraat (2 woningen en detailhandel/kantoren) en een vrijstaande woning ten zuiden van de Dorpsdijk. In figuur 2.2-2.4 zijn de locaties weergegeven.

Daarnaast wordt de herontwikkeling op de Sportvelden en de voltooiing van de Akkerrand meegenomen in dit bestemmingsplan. Voor de Akkerrand is reeds een bestemmingsplan vastgesteld. Deze planologische bouwmogelijkheid wordt in onderhavig bestemmingsplan overgenomen, met iets ruimere bouwomvang (zie figuur 2.5).

De ontwikkeling op de sportvelden is in 2009 met een wijzigingsplan planologisch mogelijk gemaakt. Inmiddels is echter gebleken dat de stedenbouwkundige uitwerking niet past binnen het wijzigingsplan. In dit bestemmingsplan is daarom een bestemming Woongebied opgenomen waarbinnen de bouwgrenzen nog niet bepaald zijn (zie figuur 2.6 en 2.7). De goot- en bouwhoogte zijn conform het wijzigingsplan overgenomen. De uitvoerbaarheid van deze locatie is reeds eerder aangetoond en zal in dit bestemmingsplan niet nader worden gemotiveerd.

De volkstuinten van Tuindorp worden in de toekomst mogelijk omgezet naar wonen. Daarvoor is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om landhuizen dan wel tiny houses te kunnen realiseren (figuur 2.9).



*Figuur 2.2: Dorpsweg 1 woning*



*Figuur 2.3: Ooststraat (2 woningen en detailhandel/kantoor)*



*Figuur 2.4: Dorpsdijk (1 woning)*



*Figuur 2.5: Locatie Akkerrand (10 woningen)*



*Figuur 2.6: Ligging woongebied voormalige sportvelden*



*Figuur 2.7: Verkavelingsopzet woningbouw voormalige sportvelden*



*Figuur 2.8: Centrumontwikkeling*



*Figuur 2.9: Volkstuinen Tuindorp (landhuizen en tiny houses)*



## Hoofdstuk 3 Wettelijke en beleidskaders

Het beleid van de gemeente Noord-Beveland vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van Wissenkerke 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 zoet water 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.

### *Conclusie*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

## **3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder voor verstedelijking. Het doel van deze ladder is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van de Ladder.

In het artikel 3.1.6. lid 2 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) staan stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking als volgt beschreven:

1. Is er een behoefte?
2. Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Aan de uitgangspunten uit de duurzaamheidsladder wordt in dit bestemmingsplan op de volgende wijze voldaan:

1. De wijzigingen waar dit bestemmingsplan in voorziet, passen binnen de vraag naar wonen in Wissenkerke binnen de gemeente Noord-Beveland. De toe te voegen woningen zijn opgenomen in de woningbouwmonitor (2017) van de Gemeente Noord-Beveland.
2. De ontwikkelingen vinden plaats in de kern van Wissenkerke, en liggen daarmee binnen het bestaand stedelijk gebied.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de duurzaamheidsladder geen beperking is voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

## **3.1.3 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.



### **3.1.4 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 3.3.2.

## **3.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018 (ontwerp, 17 april 2018)**

Op 17 april hebben gedeputeerde staten van Zeeland het ontwerp van het Omgevingsplan Zeeland 2018 gepubliceerd. In het omgevingsplan wordt ingezet op voortzetting van het bestaand provinciaal beleid. Nieuw beleid richt zich op de kust, de energietransitie en klimaatadaptatie. Het omgevingsplan bevat beleid dat betrekking heeft op de economie, de ruimtelijke ordening, de mobiliteit, de natuur, cultuur, het water en het milieu. Het beleid in het omgevingsplan bouwt voort op de visie Zeeland 2040.

De kern van het omgevingsplan bestaat uit vier speerpunten:

1. duurzame en concurrerende economie;
2. klimaatbestendige en -neutrale samenleving;
3. waardevolle leefomgeving;
4. toekomstbestendige en bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

In die speerpunten komt een aantal doelstellingen terug dat relevant is voor dit bestemmingsplan. Die doelstellingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

#### *Bedrijvigheid*

Om de leefomgeving duurzaam en concurrerend te maken zet de provincie in op de ontwikkeling van een zogenoemde biobased economie. In dit ontwikkeling staat een economisch systeem dat bedoeld is om producten zoveel mogelijk te hergebruiken en kapitaalvernietiging te voorkomen centraal. Dat houdt in dat meer gedacht moet gaan worden in kringlopen en de wijze waarop zij gesloten kunnen worden.

De regionale bedrijventerrein, havengebieden en industriegebieden zijn belangrijk voor de Zeeuwse economie. De provincie wil deze gebieden behouden en ruimte scheppen voor economische groei, zonder dat onevenredig nadelige effecten voor het milieu optreden. Het beleid is ook gericht op het faciliteren van bedrijvigheid op de daarvoor meest geschikte locaties. De nadruk ligt op bedrijventerreinen, waarbij gemeenten in de regio afspraken maken over de ruimte die geboden wordt voor nieuwe bedrijventerreinen, uitbreidingen van bedrijventerreinen en locaties die als bedrijfsterrein komen te vervallen.

#### *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. De wensen van de burger staan daarbij centraal en de woningvoorraad moet qua locatie, omvang en type aansluiten op die wensen. 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, waarbij ook voor de kleinschalige ontwikkelingen de behoefte wordt aangetoond. De gemeenten in de regio's geven gezamenlijk invulling aan de regionale woningmarktafspraken voor de komende 10 jaar in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin. Hierbij kunnen oude afspraken eventueel worden heroverwogen. De regionale afspraken behoeven instemming van de provincie. Ten aanzien van woningen ligt de nadruk op het aanpassen van bestaande woningen, het aantal toevoegingen aan de woningvoorraad is marginaal.

Het onderscheid tussen reguliere en recreatiewoningen wordt steeds kleiner. De provincie ziet kansen voor deeltijdwonen mits dat niet ten koste gaat aan de kwaliteit van wonen dan wel recreatie. Gemeenten moeten hiertoe helder beleid ontwikkelen in het bestemmingsplan en de gebruiks- of huisvestingsverordening. Wanneer nieuwbouwprojecten voor deeltijdwonen worden gerealiseerd dienen duidelijke afspraken over gebruik te worden gemaakt. Deeltijdwoningen moeten een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige en leefbare kernen. Omdat de projecten die deeltijdwonen mogelijk maken een aantrekkingskracht hebben op de lokale consument dienen deze te worden meegenomen in de regionale woningmarktafspraken. Bij deeltijdwonen is het van belang dat leegstand voorkomen wordt en de leefbaarheid verbeterd wordt.

#### *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 voorzieningensysteem, mede in het licht van ontgroening, vergrijzing en krimp. Het bieden van een goede kwaliteit van voorzieningen is daarbij belangrijker dan de fysieke nabijheid. Het voorzieningenniveau moet betaalbaar, bereikbaar divers en toekomstbestendig zijn. Bovenlokale voorzieningen zullen daarbij hoogstwaarschijnlijk in steden geconcentreerd worden. In kernen zonder kernwinkelgebied is ruimte voor lokale detailhandel.

#### *Archeologie*

De provincie hecht aan het belang van archeologie en wil archeologische waarden beschermen. Daarbij richt de provincie zich op behoud van terreinen van bekende archeologische waarden en vraagt de provincie aandacht voor archeologisch erfgoed dat specifiek is voor Zeeland. De beleidsambities met betrekking tot archeologie worden verder via separaat beleid uitgewerkt (zie paragraaf 4.2.1).

#### *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 in zowel het landelijk als het stedelijk gebied. De trits vasthouden-bergen-afvoeren geldt daarbij als uitgangspunt. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem en waterbeheer ten opzichte van kleine risico's voor wateroverlast en vocht tekort 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.

#### *Conclusie*

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 (ontwerp) vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

### **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. In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels gesteld over uitbreiding van het stedelijk gebied, de bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen.

#### *Duurzame verstedelijking*

In artikel 2.1 in de verordening zijn regels gesteld aan duurzame verstedelijking. Bestemmingsplannen die ruimte bieden aan nieuwe bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, niet zijnde kleinschalige detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen alsmede de uitbreiding daarvan moeten in de toelichting aannemelijk maken dat het plan voorziet in een aantoonbare regionale behoefte. Daarbij gaat de voorkeur uit naar een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied (stedenbouwkundig samenstel van bebouwing). Als dat aantoonbaar niet lukt wordt een locatie daarbuiten benut waarbij de bereikbaarheid door verschillende modaliteiten van groot belang is.

In het plangebied van dit bestemmingsplan is geen sprake van een dergelijke ontwikkeling.

### *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 verbijszondering 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 Erfgoedwet 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*

Artikel 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.

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.

### *Conclusie*

De verordening ruimte van de provincie Zeeland vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Met het ter inzage leggen van het ontwerp van het Omgevingsplan 2018 is ook een ontwerp van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 ter inzage gelegd. De bovenstaand beschreven bepalingen uit de vigerende verordening komen ook in de Omgevingsverordening Zeeland 2018 voor. In de nieuwe verordening (ontwerp) zijn daarnaast geen bepalingen opgenomen die dit bestemmingsplan onuitvoerbaar maken. Dit bestemmingsplan past daarmee in de kaders die zowel door de vigerende omgevingsverordening als de ontwerpverordening gesteld worden.

## **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.

### *Wonen*

Met de regio De Bevelanden streeft de gemeente Noord-Beveland naar een gezonde woningmarkt waarbij vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, vrijwel in evenwicht zijn. Bij het maken van keuzen wordt hierbij de woonconsument (de burger) centraal gesteld en zal deze, zover het binnen haar vermogen ligt, zo goed mogelijk gefaciliteerd worden. De volgende beleidskoers wordt voorgestaan:

- Het creëren van voldoende aanbod;
- Het bieden van keuzemogelijkheid aan de woonconsument (voldoen aan de kwalitatieve vraag);
- Het benutten van de kansen die een wooneconomie biedt.

Daarbij worden kwalitatieve randvoorwaarden gesteld, zoals:

- Een duurzame inrichting van de gehele regio. De identiteit/ kwaliteit van de Bevelanden,

- en daarmee ook Noord-Beveland, wordt ingezet voor het creëren van een gedifferentieerd aanbod aan aantrekkelijke woonmilieus;
- Daarbij wordt overigens enkel daar aanbod gecreëerd waar dit vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel is én in een verschijningsvorm die recht doet aan de locatie (aanbod op de juiste plek en in de juiste vorm);
  - Leefbaarheid. Voor veel kleine kernen geldt dat de bouw van enkele woningen per jaar onvoldoende is om bij ieder dorp de voorzieningen overeind te houden. Toch kan de bouw van een enkele woning soms een belangrijke factor spelen in het totale pakket aan 'leefbaarheidvoorzieningen'.
  - Aandacht voor kwetsbare groepen. De overheid heeft mede een verantwoordelijkheid te zorgen dat kwetsbare groepen (ouderen, jongeren, gehandicapten, sociaal zwakkeren niet tussen wal en schip vallen. Juist bij schaarste zijn het deze groepen die het eerste in het gedrang komen. Door te zorgen voor voldoende breed en gevarieerd aanbod kan het beperkte instrumentarium dat de overheid heeft om deze groepen te faciliteren (huursubsidie, gerichte woningaanpassing) het meest efficiënt worden ingezet.

Het wonen op Noord-Beveland zal primair in de woonkernen plaatsvinden. Het beleid is erop gericht om alle kernen ontwikkelingsmogelijkheden te geven, passend bij de omvang en het karakter van de betreffende kern.

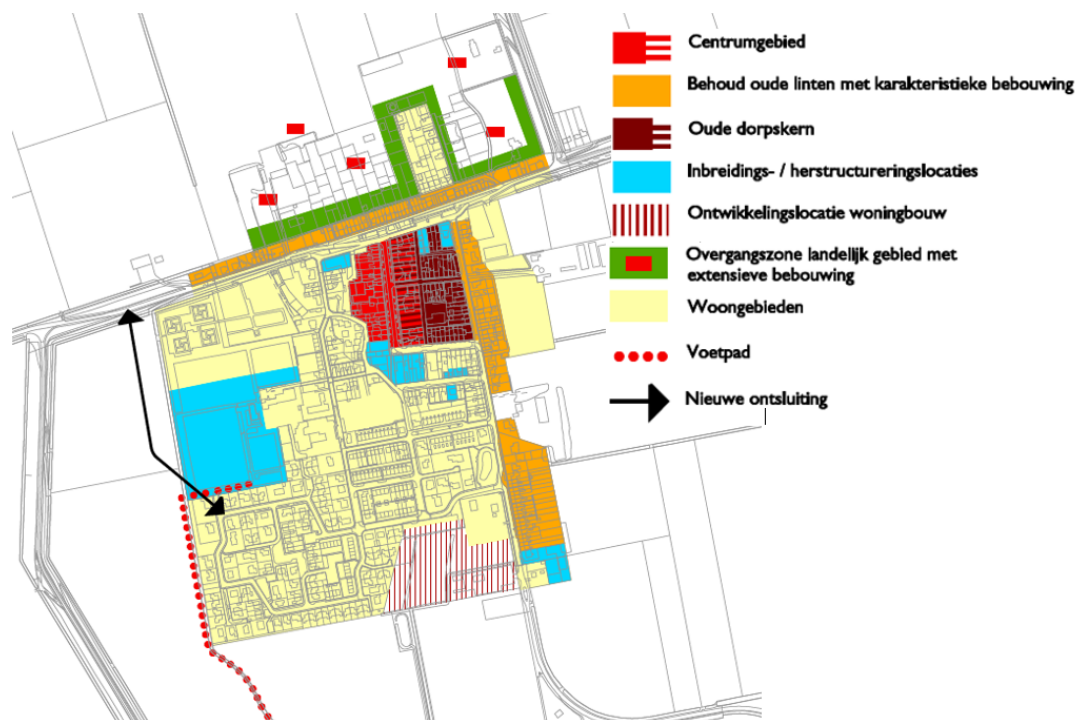
Verdere verstedelijking van het buitengebied wordt niet voorgestaan. Functiewijziging van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing naar een woonfunctie, waarbij eventueel vervangende nieuwbouw plaatsvindt, is mogelijk, maar mag geen belemmering vormen voor de (agrarische) bedrijfsvoering in de directe omgeving én moet uitdrukkelijk leiden tot een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

#### *Kernenbeleid*

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de kernen is in zijn algemeenheid gericht op:

1. het behoud van de huidige woonfunctie en het daarbij behorende niveau van voorzieningen;
2. het in stand houden en daar waar nodig structureel verbeteren van de kwaliteit van het woon- en verblijfsklimaat;
3. het in stand houden en versterken van de stedenbouwkundige structuur.

Voor Wissenkerke is een beleidsvisiekaart opgesteld, welke is weergegeven in figuur 3.1.



*Figuur 3.1: Beleidsvisiekaart Wissenkerke*

Binnen de kern Wissenkerke is, op grond van de ruimtelijke en functionele structuur, een onderscheid te maken tussen het centrumgebied (met monumentale en karakteristieke bebouwing), linten met karakteristieke bebouwing, een randzone (waar Tuindorp deel van uitmaakt) en de overige woongebieden binnen de kern.

De planologische ontwikkelingen in Wissenkerke, die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn voornamelijk voorzien op ontwikkellocaties voor woningbouw of inbreidings-/ of herstructureringslocaties. De woningbouw aan de Wilhelminastraat en de Dorpsdijk is voorzien op een locatie die is aangeduid als woongebied (zie figuur 3.1). De ontwikkelingen die in dit plan zijn voorzien zorgen voor het behoud van de huidige woonfunctie en het daarbij behorende niveau van voorzieningen, het in stand houden van de kwaliteit van het woon- en verblijfsklimaat en het in stand houden en versterken van de stedenbouwkundige structuur.

#### *Conclusie*

Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met de Structuurvisie Noord-Beveland 2008.

### **3.3.2 De toekomst van Noord-Beveland: Wissenkerke**

In 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.

Als gevolg van vergrijzing zijn in de toekomst meer woningen voor alleenstaanden en minder gezinswoningen nodig. Op langere termijn zullen er in het geheel minder woningen nodig zijn dan in de huidige situatie het geval is.

#### *Mobiliteit*

Door een werkgroep geformeerd vanuit de raad is er gekeken naar de mobiliteit op Noord-Beveland. Hieruit is ook een aantal adviezen/ideeën voortgekomen.



#### *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 in Noord-Beveland 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.

#### *Conclusie*

Dit bestemmingsplan is in lijn met de toekomstverwachtingen van burgers in de gemeente Noord-Beveland.

### **3.3.3 Huisvestingsverordening tweede woningen 2018**

Naar aanleiding van het proces zoals omschreven in paragraaf 3.3.2 is in 2015 de 'Gebruiksverordening tweede woningen 2015' opgesteld. Deze verordening was van toepassing op de bebouwde kom van de kernen: Kamperland, Wissenkerke, Geersdijk, Kortgene, Colijnsplaat en Kats. In 2018 heeft een evaluatie van het beleid plaatsgevonden, waarna in april 2018 de Huisvestingsverordening tweede woningen 2018 is vastgesteld en de gebruiksverordening uit 2015 te laten vervallen. Besloten is geen nieuwe mogelijkheden voor deeltijdwonen te vergunnen.

#### *Conclusie*

Onderhavig bestemmingsplan is in lijn met de huisvestingsverordening. Deeltijdwonen is niet mogelijk.

### **3.3.4 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 (zie figuur 3.2). Tenslotte geeft de welstandsnota een aantal sneltoets-criteria aan (ook loketcriteria genoemd).



*Figuur 3.2: Bijzondere en reguliere welstandsgebieden in Wissenkerke*

### *Conclusie*

De planologische ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt worden getoetst aan de welstandscriteria die gelden voor de kern Wissenkerke. De welstandsnota vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

### **3.3.5 Mobiliteitsplan Noord-Beveland 2015**

In de Planwet verkeer & vervoer is opgenomen dat gemeenten een wettelijke zorgplicht hebben voor het zichtbaar voeren van een samenhangend en uitvoeringsgericht verkeers- en vervoerbeleid, wat richting geeft aan de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen inzake verkeer en vervoer. Een GVVP of Mobiliteitsplan is hiervoor het aangewezen beleidsdocument. Samenhangend, richtinggevend en uitvoeringsgericht zijn kernwoorden die ook op het mobiliteitsplan van Noord-Beveland van toepassing zijn:

- Samenhangend: het plan staat niet op zichzelf, maar sluit aan op andere relevante beleidsvelden zoals ruimtelijke ordening, toerisme en economie. Daarnaast wordt het gehele spectrum van mobiliteit in samenhang bekeken;
- Richtinggevend: het mobiliteitsplan is geen blauwdruk, het geeft de richting aan op welke wijze we denken over verkeer en vervoer en op welke wijze we kansen en knelpunten moeten benaderen;
- Uitvoeringsgericht: enerzijds betreft het een beleidsplan, anderzijds omvat het concrete acties om tot uitvoering over te gaan, passend binnen het geformuleerde beleid.

De functie van het Mobiliteitsplan is dan ook het bieden van een duidelijk beleidskader. Geen blauwdruk waarin exact alles vast ligt, maar een richtlijn hoe er met verkeers- en vervoervraagstukken in Noord-Beveland omgegaan moet worden.

#### *Conclusie*

Onderhavig bestemmingsplan is in lijn met het Mobiliteitsplan Noord-Beveland 2015.

### **3.4 Toetsing beleidskader**

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan inclusief de beoogde ontwikkelingsmogelijkheden passen binnen de eerder beschreven beleidskaders van de verschillende overheden. Voor het thema specifieke beleid wordt verwezen naar de beleidskaders in hoofdstuk 4.



## Hoofdstuk 4      **Kwaliteit van de leefomgeving**

In dit hoofdstuk zijn de voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten in beeld gebracht. Voor de analyse van de milieu-aspecten voor incidentele ontwikkelingen wordt verwezen naar Bijlage 1 Toetsing omgevingsaspecten, waar is ingegaan op de diverse aspecten. Voor de watertoets voor de ontwikkeling wordt verwezen naar Bijlage 3 Wateraspecten. De conclusies van de onderzoeken en analyses zijn wel opgenomen in onderstaande paragrafen. Alleen voor de ontwikkelingen die nog niet eerder onderdeel zijn geweest van een ruimtelijk plan is een onderzoeksplicht vereist. Dat betreft de ontwikkelingen aan de Ooststraat, de vrijstaande woning aan de Dorpsdijk, de woning aan de Dorpsweg en de ontwikkeling bij Tuindorp. Per aspect wordt afgewogen of een onderzoeksplicht geldt.

### **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.

De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn voorzien, moeten worden getoetst aan de actuele wet- en regelgeving. Voor het realiseren van de woning aan de Dorpsdijk geldt een onderzoeksplicht. Het betreft een nieuwe woning op gronden die niet recent voor wonen in gebruik zijn geweest. De ontwikkelingen aan de Ooststraat en de Dorpsweg betreffen vervangende bebouwing of inpassing in de bestaande kern waar reeds gewoond wordt of al wonen was toegestaan. Bodemonderzoek wordt hier niet noodzakelijk geacht. De ontwikkeling in Tuindorp is momenteel nog te onbepaald. Bij het doorlopen van de wijzigingsprocedure moet aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor wonen.

#### **4.1.3 Conclusie**

Voor de ontwikkelingslocatie van de vrijstaande woning aan de Dorpsdijk moet blijken uit het verkennend onderzoek dat de bodem geschikt is voor wonen. In september 2017 is het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen herinrichting van de ontwikkellocatie. Wel dient er rekening mee gehouden te worden dat de grond niet zonder meer mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie. De eventuele mogelijkheden hiervoor dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald.

### **4.2 Archeologie en Cultuurhistorie**

#### **4.2.1 Beleid**

##### *Erfgoedwet*

Sinds 1 juli 2016 is de erfgoedwet van kracht. Met het van kracht worden van die wet is ook de wettelijke verplichting geïntroduceerd om voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek (inventariserend veldonderzoek, zowel met boringen als met proefsleuven, als voor opgravingen een gecertificeerde organisatie in te zetten. Met deze eis vervalt de opgravingsvergunning waarmee bedrijven en instellingen archeologisch onderzoek uit

mogen voeren.

Dat er een certificaat nodig is om archeologisch onderzoek uit te mogen voeren, wordt bepaald door paragraaf 5.1 (concreet: artikelen 5.1 tot en met 5.6) van de Erfgoedwet. Het benodigde certificaat heet Beoordelingsrichtlijn Archeologie (BRL SKIB 4000) en wordt afgegeven door een certificatie-instelling. Met het certificaat kunnen bedrijven en instellingen aantonen dat zij archeologische onderzoeken conform de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA) uit kunnen voeren. In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat bedrijven en instellingen die archeologisch onderzoek uit willen voeren gecertificeerd moeten zijn volgens de Beoordelingsrichtlijn Archeologie (BRL SKIB 4000).

#### *Nota provinciaal cultuurbeleid 2013-2015*

De Nota provinciaal cultuurbeleid 2013-2015 beschrijft dat de provincie prioriteit geeft aan het cultureel erfgoed. De nota is een uitwerking van de Kadernotitie provinciaal cultuurbeleid 2013-2016 en is op 21 december 2012 door Provinciale Staten vastgesteld. Archeologie en cultuurhistorie zijn twee beleidsterreinen die in de nota uitgewerkt worden. De provincie wil gemeenten stimuleren om uitvoering te geven aan het archeologiebeleid en zet in op het regionaal organiseren van expertise en beleidsuitvoering.

Archeologische waarden moeten zoveel mogelijk in situ (in de bodem) behouden blijven. Gebieden die een vastgestelde archeologische waarden hebben kennen geen vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Als er in deze gebieden ingrepen plaatsvinden die consequenties kunnen hebben voor archeologie, moet er dus altijd onderzoek worden gedaan.

Archeologische vondsten moeten gemeld worden bij het archeologisch depot van de provincie. Dit depot wordt beheerd door de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland.

Op 6 februari 2017 hebben gedeputeerde staten van Zeeland het Toetsingskader archeologie Provincie Zeeland 2017 vastgesteld. Op basis van dit toetsingskader kan beoordeeld worden of voorafgaand aan de verlening van vergunningen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In dit toetsingskader is het uitgangspunt dat in gebieden met vastgestelde archeologische waarden sowieso archeologisch onderzoek plaats moet vinden uitgewerkt in regels. Tevens is in het toetsingskader bepaald dat op terreinen met een gerede archeologische verwachting archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden indien de werkzaamheden dieper gaan dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en het te verstoren oppervlak groter is dan 100 m<sup>2</sup>. Krachtens het toetsingskader zijn alle overige terreinen vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

#### *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 waardes (rijksmonumenten, terreinen, stads- en dorpskernen), hoge verwachte waardes, gematigd verwachte waardes, lage verwachte waardes, maritieme verwachte waardes 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 veilig gesteld 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 maatregelcategorieën 1 en 8) een dubbelbestemming te worden opgenomen, ter bescherming van de verschillende archeologische waarden. Om te bepalen welke dubbelbestemming opgenomen dient te worden heeft de gemeente een archeologische Maatregelenkaart-in-lagen ontwikkeld die de basis vormt voor de uitvoering van het gemeentelijk archeologiebeleid in het kader van de besluitvorming bij ruimtelijke plannen. In het kader van dit beleid worden op de Maatregelenkaart-in-lagen voor het gemeentelijke grondgebied acht maatregelcategorieën onderscheiden, onderverdeeld in archeologische waarden (categorie 1 tot en met categorie 3), archeologische verwachtingen (categorie 4 tot en met categorie 7) en geen archeologische verwachting (categorie 8):

- Categorie 1 (wettelijk beschermde monument)
- Categorie 2 (AMK-terrein, terrein van archeologische waarde)
- Categorie 3 (gewaardeerde stads-/dorpskern)
- Categorie 4 (hoge archeologische verwachting)
- Categorie 5 (gematigde archeologische verwachting)
- Categorie 6 (lage archeologische verwachting)
- Categorie 7 (waterbodem, gematigde archeologische verwachting)
- Categorie 8 (geen archeologische verwachting)

De gronden gelegen binnen de zones van maatregelcategorie 1, 'wettelijk beschermde monumenten', behoeven geen dubbelbestemming. Terreinen aangeduid als 'Wettelijk beschermde monumenten' (maatregelcategorie 1) zijn op basis van de Erfgoedwet reeds beschermd. De gronden gelegen binnen de zones van maatregelcategorie 8, 'geen archeologische verwachting' behoeven eveneens geen dubbelbestemming indien de afwezigheid van een archeologische verwachting voor alle potentiële archeologische niveaus geldt. Voor de waterbodem (maatregelcategorie 7) geldt dat er bij het aantreffen van archeologische waarden in deze zone contact opgenomen te worden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, om in overleg het vervolgtraject te bepalen.

De maatregelcategorieën zijn in de Beleidsnota Archeologie als volgt doorvertaald naar de dubbelbestemmingen:

Maatregelcategorie 1 > -

Maatregelcategorie 2 > Waarde – Archeologie – 1

Maatregelcategorie 3 > Waarde – Archeologie – 1

Maatregelcategorie 4 > Waarde – Archeologie – 2

Maatregelcategorie 5 > Waarde – Archeologie – 3

Maatregelcategorie 6 > Waarde – Archeologie – 4

Maatregelcategorie 7 > Waarde – Archeologie – 3

Maatregelcategorie 8 > -

De maatregelcategorieën zijn vertaald naar planregels. Bij de vertaling is rekening gehouden met het versturende effect van de verschillende soorten bodemingrepen op het bodemarchief in relatie tot de diepteligging van archeologische waarden/verwachtingen. Op basis hiervan zijn ontheffingscriteria geformuleerd met betrekking tot omvang van het



plangebied en de diepte van de te verrichten bodemingrepen. Er is sprake van een archeologische onderzoeksplicht indien bij de voorgenomen ruimtelijke activiteit beide ontheffingscriteria (oppervlakte van het plangebied en diepte van de bodemingreep) worden overschreden. Van de omvang en de diepte van de bodemingreep hangt af in hoeverre een ontheffing verleend kan worden voor een specifieke archeologische verwachtingslaag.

#### *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**

De oorsprong van het plangebied is reeds beschreven in paragraaf 2.1. Voor zover deze historie aanleiding geeft tot het beschermen van oorspronkelijke structuren en kenmerken zijn deze in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zeeland opgenomen.

#### *Aardkundige waarden*

Volgens de Cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zeeland zijn binnen het plangebied geen aardkundig waardevolle gebieden aangeduid.

#### *Monumenten*

Binnen Wissenkerke zijn 6 rijksmonumenten aangewezen: De gietijzeren waterpomp aan de Voorstraat, de panden Voorstraat 20, Dorpsdijk 98, Dorpsdijk 100 en Dorpsweg 1 en de molen aan de Ooststraat. Deze korenmolen 'De Onderneming' dateert uit 1867 en het betreft een ronde stenen bovenkruier met stelling. De molenbiotoop strekt tot in het plangebied.

#### *Archeologische waarden*

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied grotendeels aangemerkt met een hoge verwachting (categorie 4). Op basis van de voorgestelde dubbelbestemmingen komt op een groot deel van het plangebied daarom de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' voor.

Binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' is bepaald dat bij een ontwikkeling groter dan 250 m<sup>2</sup> oppervlakte én waarbij een diepte wordt bereikt van tenminste 0,40 meter, een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

#### *Cultuurhistorische waarden*

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een cultuurhistorisch waardevolle dijk. De cultuurhistorische waarden zijn, conform de vereisten van de provincie, beschermd middels de bestemming 'Waarde - Waardevolle Dijk'.

### 4.2.3 Conclusie

Het plangebied is grotendeels aangemerkt als een gebied met hoge archeologische verwachting (categorie 4). Voor deze categorie is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 opgenomen.

In het plangebied is de dijk aangemerkt als dijk met cultuurhistorische waarde. Op deze gronden is de dubbelbestemming 'Waarde - Waardevolle Dijk' opgenomen.

Bij het roeren van de bodem moet aan de voorwaarden worden voldaan die in de bovengenoemde bestemmingen zijn gesteld.

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

#### Nationaal en Europees niveau

##### **Waterwet**

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee een achttal wetten is samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening). De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Minstens zo belangrijk is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. In de regel komt dit neer op een meldingsplicht in plaats van een vergunningprocedure. Niet alles is in algemene regels vast te leggen en voor deze activiteiten in, op, onder of over watersystemen is er de watervergunning.

De Wet gemeentelijke watertaken is onderdeel van de Waterwet. In deze Wet heeft de gemeente de zorgplicht gekregen voor:

- het doelmatig inzamelen en verwerken van overtollig afvloeiend hemelwater;
- het nemen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

In de Wet milieubeheer is de derde zorgplicht voor de gemeente opgenomen. De gemeente dient zorg te dragen voor het inzamelen transporteren van stedelijk afvalwater.

##### **Wet ruimtelijke ordening en de watertoets**

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). Met ingang van 1 juli 2008 is de regeling herzien, gelijktijdig met de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het watertoetsproces is wettelijk verplicht bij een bestemmingsplan. De watertoets is een instrument waarin onderzoek wordt verricht naar de inundatiekansen, de consequenties van de ontwikkeling voor waterkwaliteit, waterkwantiteit, waterkeringen, waterschapswegen (grootwag de wegen in het buitengebied), rioolwatertransportleidingen en waterschapseigendommen, zoals gemalen en stuwen. De watertoets betekent dat ruimtelijke plannen (waaronder bestemmingsplannen) die vanaf deze datum ter inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een waterparagraaf. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer (bijvoorbeeld gemeente of projectontwikkelaar) worden overlegd met de waterbeheerder.

In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies.

### **Nationaal Waterplan 2016-2021**

In 2015 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke punten uit het nationaal waterplan zijn:

- eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren;
- hemelwater zo veel mogelijk afkoppelen, mits schoon (anders eerst zuiveren);
- uitbreiding van verhard oppervlak zo veel mogelijk compenseren met hectaren oppervlaktewater.

Met deze punten zal rekening gehouden worden bij de uitvoering van de plannen

### **Nationaal Bestuursakkoord Water**

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering. Het NBW is een uitwerking van de uitvoering van waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

### **Kaderrichtlijn Water (KRW)**

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde

KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

#### Provinciaal niveau

##### **Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 (en ontwerp van het Omgevingsplan Zeeland 2018)**

De Provincie heeft het beleid voor de bescherming van het grond- en oppervlaktewater opgenomen in het Omgevingsplan 2012-2018. Hierin staan normen voor de regionale watersystemen (het slotenstelsel). Ze moeten bij hevige neerslag voldoende water kunnen bergen en afvoeren. Voor stedelijk gebied geldt als norm dat er eens in de 100 jaar ernstige wateroverlast mag optreden. Daarnaast zijn regels voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening Zeeland.

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening zijn in het Omgevingsplan van de provincie Zeeland waterkansenskaarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Aan deze kaart zijn voor het plangebied de volgende gegevens te ontleen.

- Het plangebied (en de omgeving) is sterk zettingsgevoelig.
- Het perceel staat niet onder invloed van zoute kwel; ook is er geen sprake van een zoetwatervoorraad (geen belvorming).
- Het gebied is aangeduid als minder geschikt voor stedelijke ontwikkeling. Dat houdt in dat dit gebied kwetsbaar kan zijn in gevallen van extreme neerslag. Voor stedelijke uitbreiding zijn in principe aanvullende maatregelen noodzakelijk om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen.
- Er zijn geen mogelijkheden voor infiltratie.
- Het perceel ligt niet in een aandachtsgebied vanuit water.

#### Waterschap Scheldestromen

##### **Waterbeheerplan 2016 – 2021**

Waterschap Scheldestromen beschermt haar gebied tegen overstroming en wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert waterkeringen, wegen en wegbeplanting en draagt actief bij aan de ruimtelijke invulling van het gebied, waardoor burgers en andere gebruikers veilig en duurzaam kunnen wonen, werken en recreëren. De visie van het waterschap hierin is "De watersystemen en afvalwaterketen worden doelmatig beheerd en zijn robuust en toekomstbestendig ingericht. Voor deze visie heeft het waterschap ook doelen opgesteld zoals, het watersysteem en afvalwaterketen in het beheergebied in 2027 op orde hebben voor nu en voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht in 2050.

##### **Keur watersysteem Waterschap Scheldestromen 2012**

In de keur van het Waterschap Scheldestromen uit 2012 staat aangegeven wat wel en niet mag met betrekking tot waterkeringen (dijken en kaden) en watergangen. Door middel van de regels is het mogelijk dat het waterschap het onderhoud aan watergangen en waterkeringen goed kan uitvoeren. Vergunningplichtige activiteiten worden getoetst aan de beleidsregels. Voor andere activiteiten gelden de algemene regels.

##### **Richtlijnen waterbeheer voor planontwikkeling in bebouwd gebied**

In de richtlijnennotitie geeft het waterschap aan waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan. De notitie is een nadere uitwerking van de beleidskeuzes van het waterschap die relevant zijn voor de ruimtelijke ordening (RO). De

notitie moet dan ook in samenhang worden gezien met de Keur watersysteem en de nota vergunningenbeleid waterbeheer. Er wordt vooral ingegaan op waterkwantiteits- en waterkwaliteitsaspecten.

#### Gemeente Noord-Beveland

##### **Richtlijnen waterbeheer voor planontwikkeling in bebouwd gebied**

In de richtlijnennotitie geeft het waterschap aan waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan. De notitie is een nadere uitwerking van de beleidskeuzes van het waterschap die relevant zijn voor de ruimtelijke ordening (RO). De notitie moet dan ook in samenhang worden gezien met de Keur watersysteem en de nota vergunningenbeleid waterbeheer. Er wordt vooral ingegaan op waterkwantiteits- en waterkwaliteitsaspecten.

##### **Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2015 – 2019**

Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 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 vGRP geeft de gemeente Noord-Beveland weer hoe zij invulling geeft aan de zorgplicht voor al deze gebieden: afvalwater, hemelwater en grondwater.

Naast het vervangen of relinen van de riolering heeft de gemeente Noord-Beveland op diverse plaatsen verhard oppervlak van de riolering afgekoppeld. Vaak wordt dit gecombineerd met vervangingsprojecten. Gedurende de planperiode (tot en met 2013) is er circa 2,4 km nieuwe regenwaterriolering aangelegd in het kader van afkoppelprojecten en circa 3,5 ha verharding van de gemengde riolering afgekoppeld. Dit is meer dan volgens de basisrioleringsplannen gepland was.

## **4.3.2 Kenmerken van het watersysteem**

### **Grondwatersysteem en geomorfologie**

In de directe omgeving van Wissenkerke zijn in DINOLoket 3 peilbuizen in het freatische grondwater aanwezig. In figuur 4.1 zijn de locaties van de peilbuizen weergegeven. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) aan de noordoostelijke zijde (B42G0121) van het dorp is NAP +0,1 m en de Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) NAP -0,2 m. De GHG aan de zuidzijde van het dorp (B48E0140) is NAP 0,0 m en de GLG NAP -0,4 m. Voor de noordwestzijde (B42G0021) geldt een GHG van NAP 0,0 m en een GLG van NAP -0,3 m.

Voor het eerste watervoerend pakket (artesisch grondwater) zijn in DINOLoket geen grondwaterstandgegevens in de omgeving beschikbaar (zie figuur 4.1).

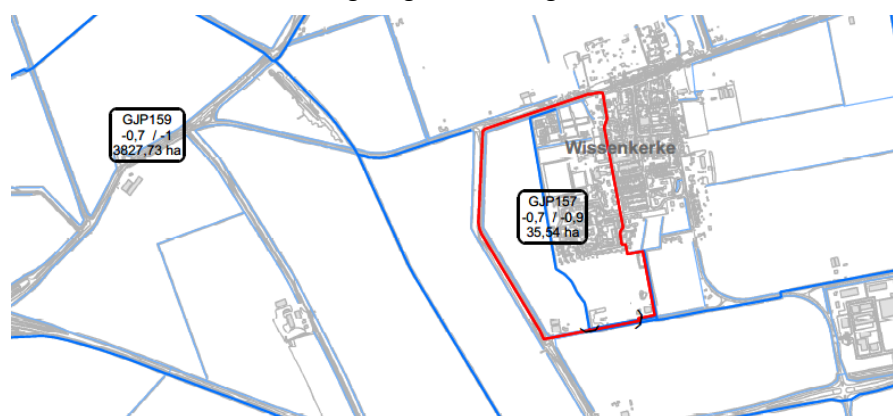


Figuur 4.1: Aangetroffen peilbuizen in DINOloket rondom Wissenkerke

### Oppervlaktewatersysteem

Het westen van Wissenkerke beslaat het peilvak GJP157 met als afvoergebied Willem. Het peilvak heeft een zomerpeil van NAP -0,7 m en een winterpeil van NAP -0,9 m. Bij dit peilvak staat in het peilbesluit Noord-Beveland dat het hierbij gaat om een vast kunstwerk die niet regelbaar is en een vaste hoogte heeft van het kunstwerk in plaats van waterpeil. Het overige gebied van Wissenkerke valt onder peilvak GJP159 met als afvoergebied Willem – De Valle. Het peilvak heeft een zomerpeil van NAP -0,7 m en een winterpeil van NAP -1 m. De peilvakken en waterstanden zijn in figuur 4.2 weergegeven.

In het plangebied is op basis van de waterkanskaart “kwelindicatie” geen zoute kwelindicatie. Daarnaast is er geringe belvorming.



Figuur 4.2: Peilgebieden Kern Wissenkerke (bron: Bijlage 1 Peilvoorstel afvoergebieden Noord-Beveland)

### Waterkwaliteit

In de interactieve kaart van het Waterschap Scheldestromen zijn de zoet-zout grensvlakken te zien. De grens tot en met 1.500 mg Cl/l (zoet tot licht brak) ligt tussen 0 en 2,5 m –mv in Wissenkerke. De grens 3.000 mg Cl/l (brak tot zout) licht iets dieper, richting 2,5 tot 5 m

–mv. De grens van 10.000 mg Cl/l (zout) begint plaatselijk op een diepte tussen de 10 en 12,5 m –mv.

De waterkwaliteit in Zeeland wordt regelmatig gerapporteerd in de factsheets KRW. De meest recente is in december 2016 gepubliceerd (bron: Informatiehuis Water, Waterkwaliteitsportaal, bronbestanden 2016). Voor de gemeente Wissenkerke zijn het waterlichaam De Valle (noord-oostelijk van Wissenkerke) en Willem (zuidelijk van Wissenkerke) representatief. Bij De Valle was in 2015 (laatste gegevens) de fysisch chemische kwaliteit voor stikstof, fosfor, zout, temperatuur en zuurstofverzadiging goed. Voor doorzicht en zuurgraad was de kwaliteit matig. De biologische kwaliteit was voor macrofauna goed, voor de andere parameters matig (vis, fytoplankton) of ontoereikend (overige waterflora). In de komende jaren wordt een verbetering van de situatie verwacht. Voor zink is een normoverschrijding aanwezig, waarbij in de komende jaren geen verbetering wordt voorzien. Bij Willem zijn de fysisch chemische kwaliteit en de biologische kwaliteit iets minder goed dan bij De Valle. Ook hier wordt een verbetering van de situatie verwacht. Zink heeft ook in dit deelgebied een normoverschrijding, waarvoor geen verbetering wordt verwacht.

### Hoogte en wateroverlast

Het maaiveld in het plangebied heeft een gemiddelde hoogte van NAP +0,25 m tot NAP +1,5 m. De beste mogelijkheden voor waterberging c.q. waterretentie bevinden zich in die gebieden, die zich bevinden in de 10% laagst respectievelijk 10% hoogst gelegen gebieden. Gezien de gemiddelde maaiveldhoogte en het feit dat er sprake is van bestaand stedelijk gebied zijn er minder mogelijkheden om water vast te kunnen houden, of bergingsruimte te creëren. Daarnaast maakt het plangebied deel uit van een groot gebied waar zeer gering infiltratiemogelijkheden bestaan (Interactieve kaarten provincie Zeeland, waterkansenkaart “infiltratiekaart (zoet)”).

### Waterkeringen

Uit de legger waterkering van het Waterschap Scheldestromen blijkt dat aan de noordelijke zijde van Wissenkerke aan de Dorpsdijk een regionale waterkering gelegen is. Figuur 4.3 geeft de locatie van de waterkering met beschermingsgebied weer.



*Figuur 4.3: Regionale waterkering in het noorden van Wissenkerke met in het rood de waterkering, blauw beschermingszone A en groen beschermingszone B (bron: legger*

### *Waterschap Scheldestromen)*

Bij ontwikkelingen binnen het beschermingsgebied van de waterkering moet vanuit het waterschap een vergunning zijn verkregen. Zonder akkoord van het waterschap mogen er geen werkzaamheden plaatsvinden in de beschermingszone van de waterkering.

#### **Inspanningsniveau stedelijk gebied**

Uit de interactieve waterkanskaart stedelijk gebied van de provincie Zeeland blijkt dat Wissenkerke deel uit maakt van een gebied dat vanwege het ontbreken van infiltratiemogelijkheden, de relatief matig tot sterke zettingsgevoeligheid van de ondergrond en de waterhuishouding aangemerkt wordt als minder geschikt voor stedelijk gebied. Gemiddeld genomen zal hierdoor sprake moeten zijn van een hoog inspanningsniveau om het bebouwd gebied in stand te houden.

Bij toename aan verharding moeten maatregelen getroffen worden om overlast door neerslag te voorkomen. Dit wordt getoetst aan de hand van de watertoetsprocedure.

#### **Regen- en afvalwatersysteem**

Het plangebied is momenteel voorzien van verschillende rioleringsystemen (gemengd systeem, gescheiden systeem). Bij het gemengd systeem wordt regenwater gecombineerd met droogweer afvoer, afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. De kern van Wissenkerke bestaat voor 7,39 ha uit verharding. Van deze verharding is 3,55 ha afgekoppeld. Dit betekent dat voor dit oppervlak het regenwater en de droogweer afvoer gescheiden worden afgevoerd (gescheiden systeem). Deze oppervlakten zijn in 2013 geïnventariseerd voor de kern van Wissenkerke.

Het verzamelen en het afvoeren van het vuil(riool)water is, tot aan de hoofdgemalen van het waterschap, in handen van de gemeente. In het verbreed gemeentelijk rioleringsplan Noord-Beveland van 1 april 2015 staat aangegeven dat de kom van Wissenkerke 10 Rioolpompen heeft. Het afvalwater van het plangebied wordt vanaf deze hoofdgemalen verder door het waterschap afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Camperlandpolder, buiten het plangebied.

Het oppervlaktewater is in beheer bij Waterschap Scheldestromen als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder.

#### **Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater**

Binnen het plangebied bevindt zich relatief weinig oppervlaktewater. Een deel van het oppervlaktewater heeft puur een waterhuishoudkundige waarde en functie. In de toekomst kan door ecologisch beheer en inrichting van de oever een meer ecologische waarde aan het oppervlakte worden gegeven. Overigens zijn de waterlopen noch in het waterbeheersplan, noch in het Streekplan aangegeven als ecologische verbindingzones.

### **4.3.3 Toekomstige ontwikkelingen**

De Dorpsdijk heeft een waterstaatkundige functie en krijgt een bestemming waarmee deze functie kan worden gewaarborgd ('Waterstaat - Waterkering').

Het bestemmingsplan "Bebouwde Kom Wissenkerke 2018" betreft een beheersplan. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaande gebruik van gronden en opstallen. Het bestemmingsplan is daarmee overwegend consoliderend van aard en laat slechts zeer beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.



Het plangebied leent zich niet voor het creëren van extra waterbergingen. Wel streeft de gemeente ernaar de rioleringsystemen aan te passen aan de huidige wenspakketten en milieu-eisen. Daardoor zal, daar waar mogelijk, in toenemende mate sprake zijn van afkoppeling van het regenwater.

In geval van stedelijke vernieuwing en inbreiding streeft de gemeente ernaar duurzaam te bouwen. Hieronder worden tevens maatregelen op het gebied van duurzaam stedelijk waterbeheer verstaan. Te denken valt in dat kader aan het toepassen van vegetatiedaken, wadi's en (grijswater) helofytensystemen.

Het waterschap is afzonderlijk gevraagd om - conform het proces van de watertoets - een advies uit te brengen over het bestemmingsplan en de ontwikkeling van de vrijstaande woning, zoals bedoeld in artikel 3.1.1, lid 1 Bro. De andere ontwikkelingen maakten reeds onderdeel uit van het verstedelijkte en reeds verharde gebied. De waterbeheerder heeft een positief advies afgegeven waarbij enkele voorwaarden zijn gesteld ten aanzien van het bouwen in de waterkering en het realiseren van oppervlaktewater als compensatie van de verhardingstoename. De watertoets is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting. Bij brief van 13 februari heeft het waterschap een positief advies gegeven op het plan (Bijlage 5).

#### **4.3.4 Vertaling verbeelding en regels**

In de regels van het bestemmingsplan wordt op verschillende manieren aandacht besteedt aan het thema water. Er is een bestemming Water opgenomen voor de afwatering langs de Dorpsdijk in het westen van het plangebied en de watergang door Tuindorp aan de noordoost zijde van het plangebied.

Verder is er een bestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen voor de Dorpsdijk. De gronden met deze bestemming hebben een tweeledige functie. Door middel van deze bestemming wordt gegarandeerd dat de stabiliteit van de regionale waterkering Dorpsdijk wordt gewaarborgd. Tevens wordt voorzien in de toekomstige ruimtevraag ten behoeve van dijkverzwaringen van de regionale waterkering, omdat bebouwing niet wordt toegelaten. Uitsluitend andere bouwwerken zijn toegestaan. Hierbij zijn de grenzen van de beschermingszone, zoals genoemd in de Keur Waterkeringszorg aangehouden.

De ontwikkeling van de vrijstaande woning aan de zuidzijde van de Dorpsdijk valt buiten deze beschermingszone en de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

### **4.4 Ecologie, flora en fauna**

#### **4.4.1 Beleid**

*Wet natuurbescherming (2017)*

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) heeft per 1 januari 2017 de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden.

In de Wnb is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

1. soorten van de Vogelrichtlijn;
2. soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn;
3. 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden van groot internationaal belang. Deze gebieden zijn aangewezen onder de Europese Habitat- en / of Vogelrichtlijn. Voor de gebieden en de daarbij aangewezen soorten en habitattypen zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld.

Een activiteit mag niet leiden tot significant negatieve effecten op deze doelen of tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken. Indien op voorhand significante effecten niet uitgesloten kunnen worden dient een Passende beoordeling opgesteld te worden.

De verbodsbepalingen en ontheffingsgronden voor de eerste twee categorieën komen rechtstreeks uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De derde categorie vindt zijn oorsprong in de nationale wetgeving.

Naast bescherming vanuit de Wnb, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (hierna NNN). De bescherming van het NNN verloopt via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via de natuurwetgeving.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen moet onderzocht worden of de Wet natuurbescherming 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 kan vinden.

#### *Natuurbeheerplan Zeeland 2016*

Het Natuurbeheerplan Zeeland 2016 toont de natuurgebieden en agrarische beheergebieden van Zeeuwse Netwerk Natuur (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur oftewel EHS) en is het provinciale beleidskader voor verwerving, functieverandering, inrichting en beheer van natuur en landschap. Het Natuurbeheerplan 2016 vervangt het Natuurgebiedsplan Zeeland uit 2009 en de diverse kleine planwijzigingen die sindsdien zijn vastgesteld.

### **4.4.2 Analyse**

Uit het provinciale Natuurgebiedsplan (EHS 2013) blijkt dat er geen EHS-gebieden in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Langs de Keihoogteweg in het noordoosten van het plangebied loopt een ecologische verbindingzone in de vorm van een bestaande begroeide faunadijk. De Dorpsdijk in Wissenkerke is aangeduid als bloemdijken, faunadijken en landschapsdijken. Deze dijken komen in aanmerking voor botanisch beheer (bloemdijken), beheer van algemene natuur- en landschapswaarden (landschapsdijken) en zijn belangrijk voor de verspreiding van diersoorten (faunadijken).

Het Natura 2000-gebied Oosterschelde ligt op circa 1 kilometer van het plangebied. De te ontwikkelen vrijstaande woning ligt ten zuiden van de Dorpsdijk. De afstand tot de ontwikkelingslocaties alsmede de aard van de voorziene ontwikkelingen leidt er toe dat de verwachting is dat deze incidentele ontwikkelingen niet 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 verder niet noodzakelijk, met uitzondering van de ontwikkelingslocatie van de vrijstaande woning aan de Dorpsdijk. Hiervoor is een quick scan uitgevoerd. Uit de quick scan is gebleken dat de voorgenomen werkzaamheden mogelijk in strijd zijn met de Wet natuurbescherming, vanwege de mogelijk aanwezigheid van: alpenwatersalamander, rugstreeppad, akkerdoornzaad en vogels zonder jaarrond beschermd nest. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden is aanvullend onderzoek nodig om nader te bepalen of de Wet Natuurbescherming.

De rapportage is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

### 4.4.3 Conclusie

In en in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen beschermde natuurgebieden of ecologische verbindingzones. Het Natura 2000-gebied ligt op een dusdanige afstand dat nader onderzoek noch een vergunningsaanvraag aan de orde zijn. De bloemdijk is als beschermd gebied opgenomen in het bestemmingsplan. De ontwikkeling van de vrijstaande woning ligt buiten de beschermingszone van de bloemdijk.

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.

In het plangebied bevinden zich momenteel geen bedrijven in het kader van de Wet milieuhinder dan wel het Activiteitenbesluit behoudens enkele horecavoorzieningen. De bestaande afstanden worden in acht genomen en er worden niet op kortere afstand nieuw gevoelige functies voorzien. De vrijstaande woning ten zuiden van de Dorpsdijk komt op een afstand van circa 55 meter van CountryHouse de Vlasschure (hotel). In de bestaande situatie is reeds een woning op een kortere afstand aanwezig.

#### 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 en vice versa.

## 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 wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en/of industrielawaai op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden.

#### *Wegverkeerslawaai*

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  $L_{den}$ . 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 Wissenkerke, is aangewezen als een 30 km-zone en ook overeenkomstig is ingericht kan akoestisch onderzoek achterwege blijven voor de ontwikkeling van de woningen.

### **4.6.3 Conclusie**

Wegverkeerslawaai vormt geen beperking voor de ontwikkelingen. Van ander geluid is in het plangebied geen sprake.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

### **4.7.1 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.

### **4.7.2 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.

### **4.7.3 Conclusie**

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

## **4.8 Externe veiligheid**

### **4.8.1 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.

### **4.8.2 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.

#### **4.8.3 Conclusie**

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

### **4.9 Overige belemmeringen**

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

### **4.10 Ladder duurzame verstedelijking**

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Bro en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. De Ladder stelt voorwaarden aan de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Met ingang van 1 juli 2014 is een nieuw vierde lid opgenomen om duidelijk te maken dat een onderzoek naar de actuele regionale behoefte slechts tot doel mag hebben om na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Met ingang van 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder in werking getreden.

De belangrijkste wijzigingen zijn een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke "treden" en het vervangen van het begrip "actuele regionale behoefte" door: behoefte. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in een nieuw derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.

Bij conserverende bestemmingsplannen die niet voorziet in nieuwe bebouwing, waarbij de bebouwing reeds is gerealiseerd, en niet voorziet in nieuw gebruik ten opzichte van de oude regeling is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Voorts is bepaald dat een ontwikkeling van minder dan 12 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgebreide duurzaamheidstoets is in die gevallen dus niet nodig.

#### **4.10.1 Analyse**

Het bestemmingsplan Bebouwde Kom Wissenkerke 2018 geeft mogelijkheden voor flexibiliteit. Deze ruimte dient voor de leefbaarheid in het dorp en kan leegstand voorkomen. De ruimte die het bestemmingsplan biedt, komt overeen met de flexibiliteit uit het vorige bestemmingsplan. Er wordt in het plan ruimte geboden aan 4 nieuwe woningen voor individuele initiatieven. Daarnaast worden tien nieuwe woningen mogelijk gemaakt aan de Akkerrand. De nieuwe woningen die op de voormalige sportvelden zijn voorzien, zijn reeds eerder in het wijzigingsplan planologisch geborgd. Alleen de verkaveling is veranderd. Het centrumplan is een beperking van reeds bestaande rechten om detailhandel op deze locatie te realiseren. Verder zijn de toelaatbare functies in het bestemmingsplan eveneens overeenkomstig het vorige bestemmingsplan.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de duurzaamheidsladder geen beperking is voor het bestemmingsplan. Er komt geen ontwikkeling voor met een capaciteit van 12 of meer woningen. Alle in het plan opgenomen woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Noord-Beveland en zijn gelegen binnen het bestaande stedelijk gebied.

#### **4.10.2 Conclusie**

Voorliggend plan is overwegend conserverend van aard. De ontwikkelingen zijn te gering om te toetsen aan de ladder.



## Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

### 5.1 Planvorm

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de bestaande toestand en de beoogde ontwikkeling 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.

### 5.1.3 Woningaantallen en woningbouwplanning

Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard. Dat betekent dat in principe het bestaande aantal woningen in het plan is vastgelegd. In de regels is per bestemming bepaald dat het aantal woningen niet meer mag zijn dan het ten tijde van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezige aantal. Voor een aantal locaties is daarop een uitzondering gemaakt. Daar waar nu nog geen woningen gebouwd zijn maar wel planologisch worden mogelijk gemaakt of waar momenteel gebouwd wordt is de aanduiding 'aantal wooneenheden' opgenomen waarmee is bepaald hoeveel woningen er maximaal toegevoegd mogen worden.

Verder is voor een enkel geval een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de in het bestemmingsplan geborgde aantallen te kunnen vergroten. Daaraan zijn voorwaarden verbonden. De belangrijkste voorwaarde is dat de aantallen moeten passen binnen de actuele woningbouwafspraken.

### 5.1.4 Bed & breakfast

Ten aanzien van bed & breakfast zijn in het gehele plan de mogelijkheden verruimd. Binnen een woning is het toegestaan 3 kamers voor maximaal 5 personen te gebruiken voor gasten. Na een afwijking is het toegestaan het aantal kamers en gasten te verruimen tot maximaal 5 kamers en 8 gasten.

## 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

In de verschillende bestemmingen zijn regels opgenomen ten aanzien van de toelaatbare functies en bouw mogelijkheden op de gronden. Hiertoe is in de bestemmingsomschrijving bepaald welke functies zijn toegestaan. Om er geen limitatieve lijst van te maken zijn de bestemmingsomschrijvingen afgesloten met algemene functies die ook toegestaan zijn. Het betreft ondergeschikte voorzieningen behorende bij de hoofdfuncties en daarnaast is bepaald dat water, groen, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en dergelijke doorgaans in alle bestemmingen mogelijk zijn.

Naast de bestemmingsomschrijvingen zijn bouwregels gesteld waarin geregeld is welke bouw mogelijkheden er zijn. Met afwijkings- en wijzigingsregels zijn in voorkomende gevallen uitzonderingen op de functies en bouwregels mogelijk gemaakt.

#### 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. Binnen deze bestemming is een aanduiding opgenomen voor een opslag. Deze voorziening is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak gebouwd worden. De goot- en bouwhoogte is weergegeven op de verbeelding. Met een afwijkingsmogelijkheid 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 ten behoeve van fruitteelt is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde nodig vanwege de ligging in of nabij de bebouwde kom.

#### Artikel 4 Centrum

Op de gronden bestemd als 'Centrum' zijn functies als detailhandel, horeca, kantoren, kleinschalige bedrijfsactiviteiten en wonen toegestaan. Horecabedrijven zijn mogelijk voor zover deze passen binnen categorie 1b van de 'Staat van Horeca-activiteiten', zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels. Kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn mogelijk voor zover deze passen binnen categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels. De genoemde functies zijn uitwisselbaar.

Binnen deze bestemming is een aanduiding opgenomen voor bijgebouwen en garageboxen. Deze voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding toegestaan.

Wonen is toegestaan wanneer de woning permanent bewoond wordt. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaand aantal woningen, tenzij dit op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'aantal wooneenheden'. In dat geval mag het maximaal aantal woningen gebouwd worden zoals met de aanduiding is weergegeven. Binnen een woning is het mogelijk om tot een maximum van 3 kamers voor maximaal 5 gasten logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken te bieden. Met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om dit aantal uit te breiden naar maximaal 5 kamers voor maximaal 8 gasten.

Kamerverhuur is uitgesloten via de specifieke gebruiksregels. Via een afwijking van de specifieke gebruiksregels is het onder voorwaarden mogelijk kamerverhuur toe te staan.

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

#### Artikel 5 Groen

De voor 'Groen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor plantsoenen, bermstroken, bermsloten, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en paden.

Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen en andere bouwwerken gebouwd worden die niet voor bewoning bestemd zijn. De oppervlakte van gebouwen mag niet groter zijn dan 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 3,50 meter. Andere bouwwerken die binnen deze bestemming mogelijk zijn, zijn antennes, speeltoestellen, openbare nutsvoorzieningen, lichtmasten en overige masten en overige andere bouwwerken. Met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om andere bouwwerken tot maximaal 10 meter hoog te bouwen.

Het is niet mogelijk om de gronden binnen deze bestemming te gebruiken voor de opslag van bagger en grondspecie.

#### Artikel 6 Maatschappelijk

Op de gronden bestemd als 'Maatschappelijk' zijn educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen toegestaan.

De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de verbeelding. Op de begraafplaats geldt voor gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de begraafplaats een maximale goothoogte van 4,00 meter en een maximale bouwhoogte van 7,00 meter. De afstand van deze gebouwen en bouwwerken tot de bestemmingsgrens moet tenminste 5,00 meter bedragen. Verder geldt binnen deze bestemming dat de afstand tussen vrijstaande gebouwen minimaal 5,00 meter bedraagt.

Daarnaast is er een erfbebouwingsregeling opgenomen. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op de gronden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. Het bebouwde oppervlakte van het achtererf, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

Het is binnen deze bestemming mogelijk om andere bouwwerken te realiseren, zoals antennes, speeltoestellen, openbare nutsvoorzieningen, lichtmasten en overige masten en overige andere bouwwerken. Met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om andere bouwwerken tot maximaal 10 meter hoog te bouwen.

Binnen deze bestemmings is het mogelijk om ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten met een maximale vloeroppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per maatschappelijke voorziening uit te oefenen.

#### Artikel 7 Recreatie

Op de gronden bestemd als 'Recreatie' zijn recreatieve voorzieningen en ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten toegestaan. Speelvoorzieningen, volkstuinten, recreatiewoningen, pensions en een paardenstalling/paardenpension zijn binnen deze bestemming aangeduid met een functieaanduiding.

Voor de volkstuin geldt dat er één schuurtje en/of één (kweek)kasje per volkstuin mogelijk is.

De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de verbeelding. Een uitzondering hierop vormen de gebouwen op de volkstuinten.

De oppervlakte van een tuinhuisje bedraagt maximaal 9 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 meter. De oppervlakte van een (kweek)kasje bedraagt maximaal 6 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 2,50 meter. Voor een recreatiewoning geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 300 m<sup>2</sup> bedraagt.

Op de gronden mogen tevens andere bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bestemming zoals antennes, speeltoestellen, openbare nutsvoorzieningen, lichtmasten en overige masten, ballenvangers en overige andere bouwwerken. Met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om andere bouwwerken tot maximaal 10 meter hoog te bouwen.

Binnen deze bestemming is het mogelijk om ondergeschikte, kleinschalige horeca-activiteiten uit te oefenen.

Op de volkstuinten van Tuindorp is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor transformatie naar wonen. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in de Algemene regels bij de Algemene aanduidingsregels.

#### Artikel 8 Sport

Binnen de bestemming 'Sport' zijn een zwembad, een sporthal en ondergeschikte detailhandels- en/of horeca-activiteiten toegestaan. Op de gronden van deze bestemming mogen slechts niet voor bewoning bestemde gebouwen worden opgericht en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de verbeelding. In de regels is een afwijking opgenomen om een grotere hoogte toe te kunnen staan voor andere bouwwerken.

#### Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verkeersverblijfsgebied' zijn straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, terrassen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut toegestaan. Op de gronden van deze bestemming mogen slechts niet voor bewoning bestemde gebouwen worden opgericht en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze gebouwen mogen een maximale oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3,50 meter hebben. In de regels is een afwijking opgenomen om een grotere hoogte toe te kunnen staan voor andere bouwwerken.

Andere bouwwerken mogen worden opgericht ten dienste van de bestemming zoals antennes, speeltoestellen, openbare nutsvoorzieningen, lichtmasten en overige masten, ballenvangers en overige andere bouwwerken. Met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om andere bouwwerken tot maximaal 10 meter hoog te bouwen.

#### Artikel 10 Water

Het water in de kern is expliciet bestemd als 'Water'. Afwateringsloten zijn niet expliciet van een waterbestemming voorzien. Binnen de bestemming 'Water' zijn enkel andere bouwwerken toegestaan. De bouwhoogte van de andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter. Met een afwijking is het mogelijk om tot maximaal 4,00 meter te bouwen.

#### Artikel 11 Wonen

De bestaande woningen in het plangebied zijn bestemd voor 'Wonen'. Daarnaast is er een aantal specifieke functies aangeduid. Ter plaatse van de specifieke aanduiding 'woonzorg' zijn woningen met een zorgcomponent toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend een opslag mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' is uitsluitend een garagebox toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisartsenpraktijk' is de huisartsenpraktijk gevestigd. Verder mogen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' uitsluitend vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' vrijstaande, twee aaneen gebouwde en aaneengebouwde woningen worden gebouwd.

Voor het aantal woningen geldt dat het bestaande aantal woningen gehandhaafd blijft, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' een aantal woningen is aangegeven dat mag worden gebouwd. Het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De hoofdgebouwen dienen met de voorgevel in de voorgevellijn te worden gebouwd. Verder moeten hoofdgebouwen 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd als het gaat om vrijstaande woningen en twee aaneen gebouwde woningen. De maximale goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de verbeelding.

Erfbebouwing zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak gebouwd worden, maar uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'erf'. De

bebouwing op het achtererf bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het achtererf met een maximum van 40 m<sup>2</sup>. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn worden gebouwd. De goothoogte van uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter.

Andere bouwwerken binnen deze bestemming mogen een hoogte hebben van maximaal 2,00 meter, met uitzondering van de bouwhoogte van een ander bouwwerk, die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn. Dan is de maximaal toegestane bouwhoogte maximaal 1,00 meter.

In de regels is voor een aantal aspecten een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het betreft onder andere de verplichting om te bouwen in de voorgevellijn, de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen en het bebouwingspercentage voor de erfbouw.

Binnen een woning is het mogelijk om tot een maximum van 3 kamers voor maximaal 5 gasten logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken te bieden. Met een afwijkingsbevoegdheid kan het aantal toegestane bedden uitgebreid worden naar 8.

In deze bestemming zijn afwijkingsregels opgenomen ten aanzien van het gebruik. Zo is het mogelijk om uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in een woning uit te oefenen.

Kamerverhuur is uitgesloten via de specifieke gebruiksregels. Via een afwijking van de specifieke gebruiksregels is het onder voorwaarden mogelijk kamerverhuur toe te staan.

Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de op de verbeelding en in de regels een bepaalde woningtypologie onder voorwaarden aan te passen. Door het veranderen van de woningtypologie is het zeer wel mogelijk dat ook een verruiming van het aantal woningen moet plaatsvinden. Dat kan slechts onder de gestelde voorwaarden.

#### Artikel 12 Wonen - Landhuis

Naast het wonen is het op de gronden met de bestemming 'Wonen - Landhuis' toegestaan om hobbymatig dieren te houden.

Het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij geldt dat per bouwvlak één woning is toegestaan. De goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de verbeelding. Het aantal woningen binnen deze bestemming mag niet toenemen.

De oppervlakte van bijgebouwen en een dierenverblijf gezamenlijk mag maximaal 250 m<sup>2</sup> bedragen. De bouwhoogte is maximaal 6,00 meter. De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter.

Binnen een woning is het mogelijk om tot een maximum van 3 kamers voor maximaal 5 gasten logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken te bieden. Met een afwijkingsbevoegdheid kan het aantal toegestane bedden uitgebreid worden naar 8.

In deze bestemming zijn afwijkingsregels opgenomen ten aanzien van het gebruik. Zo is het mogelijk om uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in een woning uit te oefenen.

#### Artikel 13 Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is gegeven aan het terrein van de voormalige sportvelden, voor zover de woningen nog niet gerealiseerd zijn. Hierbinnen zijn de bouwgrenzen nog niet bepaald. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor permanent wonen, woonstraten, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, beeldende kunstwerken en water.

Op de verbeelding is met de aanduiding 'aantal wooneenheden' aangegeven hoeveel woningen er gerealiseerd mogen worden binnen de bestemming. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend aaneengebouwde, twee aaneengebouwde en vrijstaande woningen worden gebouwd. De goothoogte van een woning is maximaal 6,00 meter; de bouwhoogte van een woning is maximaal 11 meter.

In de regels is een afwijking opgenomen om af te kunnen wijken van opgenomen goothoogte. Erfbebouwing zoals aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het achtererf bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het achtererf met een maximum van 40 m<sup>2</sup>. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn worden gebouwd. De goothoogte van uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter.

De bestemming maakt ook andere bouwwerken mogelijk. Andere bouwwerken binnen deze bestemming dienen een hoogte te hebben van maximaal 2,00 meter, met uitzondering van de bouwhoogte van een ander bouwwerk, die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn. Dan is de maximaal toegestane bouwhoogte maximaal 1,00 meter.

Binnen een woning is het mogelijk om tot een maximum van 3 kamers voor maximaal 5 gasten logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken te bieden. Met een afwijkingsbevoegdheid kan het aantal toegestane bedden uitgebreid worden naar 8.

In de bestemming zijn daarnaast afwijkingsregels opgenomen voor het onder voorwaarden mogelijk maken van het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen.

Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de op de verbeelding aangegeven hoeveelheid woningen onder voorwaarden te verhogen.

#### Artikel 14 Waarde - Archeologie - 2

Om de mogelijke archeologische waarden te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' opgenomen. Behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), zijn deze gronden ook bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

In de bestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen in een andere archeologische bestemming wanneer uit onderzoek dan wel na een opgraving blijkt dat de gronden tot een andere maatregelcategorie behoren. In Bijlage 4 Waarde - Archeologie zijn daartoe de regelingen opgenomen van de maatregelcategorieën die nog niet in het bestemmingsplan staan. Zo is toch duidelijk wat de impact van een herbestemming is.

#### Artikel 15 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 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter, mits de waarden niet worden geschaad. Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

## Artikel 16 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 17 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 18 Algemene bouwregels

Binnen dit artikel is de bestaande matenregeling opgenomen die bepaalt dat wanneer bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan de bestaande maten (legaal) al hoger dan wel lager zijn dan de gestelde minimale of maximale maten, deze maten als minimaal dan wel maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### Artikel 19 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.

Ten aanzien van gastenverblijf en mantelzorg is tevens een bepaling opgenomen dat deze direct niet zijn toegestaan maar na afwijken van het bestemmingsplan wel mogelijk zijn.

In dit artikel zijn daarnaast voorwaarden verbonden aan het gebruik van de woningen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.

Het laatste lid bevat de bepalingen ten aanzien van parkeernormen bij woningen. Voldaan dient te worden aan de normen van het CROW/ASVV, publicatie 317 2012, of latere uitgaven van deze publicatie.

#### Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van de molenbiotoop en de dijk.

Daarnaast is in dit artikel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de volkstuinten Tuindorp landhuizen of chalets/tiny houses te realiseren. De wijziging is uitsluitend toegestaan als aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

#### Artikel 21 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 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 m<sup>2</sup> 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 22 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 en de Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld wanneer een actuelere lijst beschikbaar is.

#### Overgangs- en slotregels

##### Artikel 23 Overgangsrecht

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

##### Artikel 24 Slotregel

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan opgenomen.



## **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 anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers.



## 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 is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland.

De provincie Zeeland, het waterschap de Scheldestromen en de veiligheidsregio Zeeland hebben in dat kader een reactie ingediend. Het waterschap en de veiligheidsregio hebben aangegeven geen inhoudelijke reactie te hebben.

De inhoudelijke reacties zijn onderstaand per instantie (samengevat) weergegeven en voorzien van een reactie van het college van burgemeester en wethouders.

#### Provincie Zeeland

##### Ingekomen reactie

Voor wat betreft de molen 'De onderneming' in Wissenkerke is in het plan een bepaling opgenomen waarbij de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek op 9.05 is gesteld. Deze hoogte klopt niet. De stelling van de molen is 4,55 meter hoog en dan is het onderste punt van de wiek ongeveer een halve meter hoger, dus waarschijnlijk 5 meter.

##### Gemeentelijke beantwoording

de constatering is juist. De hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek is aangepast naar 5,70. Deze maat is ook in het vigerende plan gehanteerd.

### 7.2 Maatschappelijke toetsing

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Wissenkerke 2018' 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.

