



Wijzigingsplan
Veerweg 159-173 Kamperland
Gemeente Noord-Beveland

projectnummer: 0473530.100
vastgesteld
18 januari 2022

Wijzigingsplan

Veerweg 159-173 Kamperland

Projectnummer 473530

Revisie 02

Datum 18-01-2022

Auteur(s)

Maaïke Winkel-Bootsma

Hannah Hijmering

Opdrachtgever

Gemeente Noord-Beveland

Voorstraat 31

4491 EV Wissenkerke

datum vrijgave
11-01-2022

beschrijving revisie
vastgesteld

goedkeuri
drs. E.H. Oude Weernink

vrijgave
M. Winkel-Bootsma

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Relatie bestemmingsplan en wijzigingsplan	6
1.3	Ligging plangebied	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Beschrijving huidige en toekomstige situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3	Toetsing aan de wijzigingsregels	9
Hoofdstuk 4	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	15
5.1	Bodem	15
5.2	Ecologie	15
5.3	Water	15
5.4	Geluid	16
5.5	Externe veiligheid	16
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	16
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	17
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	19

vastgesteld wijzigingsplan Veerweg 159-173 Kamperland
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 473530

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Oosthavendijk in Kamperland, ten oosten van Veerweg 157, ligt een onbebouwd stuk grond. Op de locatie geldt het bestemmingsplan Bebouwde kom Kamperland 2016, waarin de betreffende locatie reeds is bestemd tot 'Wonen'. De gronden zijn daarnaast aangeduid als 'recreatie', 'specifieke vorm van wonen - 1', 'aaneengebouwd', 'gestapeld', 'maximum aantal wooneenheden: 4' en maximum bouwhoogte: 11 m, maximum goothoogte: 7 m'.

In de regels van het bestemmingsplan is de aanduiding 'gestapeld' niet juridisch verankerd. Het gevolg daarvan is dat de aanduiding 'gestapeld' geen juridische status heeft. Ter plaatse geldt dus, qua toegestane woningtypologie, alleen de aanduiding 'aaneengebouwd'. Deze aanduiding is wel geborgd.

In het bestemmingsplan Bebouwde kom Kamperland 2016 is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de toegestane woningtypologie aan te passen. Deze wijzigingsbevoegdheid (artikel 20.6.1) biedt de mogelijkheid om de omissie in het plan te herstellen en alsnog de aanduiding 'gestapeld' aan de gronden toe te kennen.

Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de genoemde wijzigingsbevoegdheid voor uitsluitend de gronden zoals afgebeeld in figuur 1.1



Figuur 1.1: indicatieve begrenzing plangebied wijzigingsbevoegdheid

1.2 Relatie bestemmingsplan en wijzigingsplan

Met dit plan wijzigen gedeeltelijk de juridisch-planologische kaders, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Bebouwde kom Kamperland 2016. Op dit moment is de regeling van toepassing die is vastgelegd in de planregels en op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Met het vaststellen van dit wijzigingsplan wordt de aanduiding 'gestapeld' juridisch verankerd in de regels. Voor de rest van de regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan Bebouwde kom Kamperland 2016 en de regels van dit wijzigingsplan. De rest van de regels voor de bestemming Wonen zijn conform het vigerende bestemmingsplan bebouwde Kom Kamperland 2016 overgenomen in dit plan. De bepalingen uit hoofdstuk 1 en hoofdstuk 3 van de regels van het vigerende plan blijven onverkort van toepassing.

Voor dit wijzigingsplan maken we gebruik van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 20.6.1 van het vigerende bestemmingsplan. In die wijzigingsbevoegdheid is vastgelegd dat het bevoegd gezag het plan kan wijzigen ten behoeve van het realiseren van een ander woningtype. Hieraan is een aantal specifieke regels verbonden. In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan deze specifieke regels.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van de kern Kamperland, gelegen in de gemeente Noord-Beveland. De noordkant van het plangebied wordt begrensd door woonpercelen aan de Dwarsstraat. Aan de westzijde van het plangebied ligt een cafetaria. Ten zuiden van het plangebied ligt de Oosthavendijk en ten oosten een appartementencomplex. Het plangebied beperkt zich uitsluitend tot het bouwvlak op het perceel De overige gronden op het perceel blijven ongewijzigd.

1.4 Leeswijzer

In dit wijzigingsplan komen de volgende aspecten aan de orde:

- hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- hoofdstuk 3 toetst de toekomstige situatie aan de wijzigingsregels in artikel 20.6.1 van het huidige bestemmingsplan;
- hoofdstuk 4 toetst de toekomstige situatie aan het gemeentelijk beleid, provinciaal- en rijksbeleid;
- hoofdstuk 5 toetst de toekomstige situatie aan de omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 6 geeft de juridische planbeschrijving;
- en hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied heeft in de huidige situatie geen functie. Er staat geen bebouwing op het perceel. Figuur 2.1 laat de huidige situatie binnen het plangebied zien. Er ligt wel een initiatief om de gronden te ontwikkelen.



Figuur 2.1: Zicht op het plangebied vanaf de Oosthavendijk

2.2 Toekomstige situatie

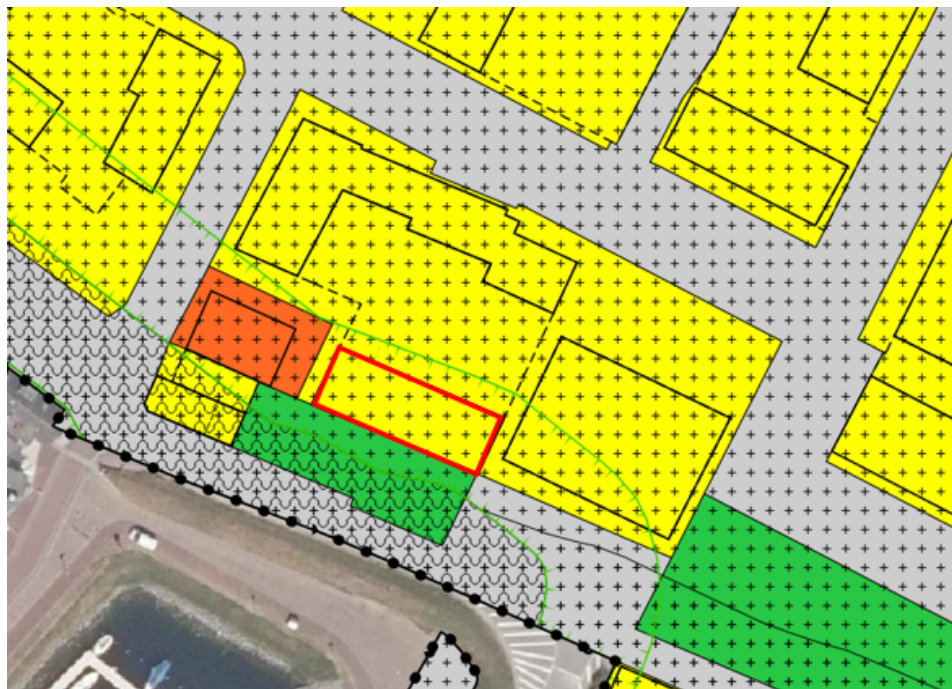
2.2.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft de bouw van een appartementengebouw met daarin 8 wooneenheden. Tenminste 4 van die wooneenheden mogen slechts als recreatiewoning worden gebruikt. De bouw van de gestapelde woningen is onder het vigerende plan niet direct mogelijk. Met het wijzigingsplan wordt deze mogelijkheid aan het plan toegevoegd.

Het realiseren van recreatiewoningen is in het vigerende plan reeds mogelijk via een binnenplanse afwijking. Deze afwijking blijft benodigd. Met het wijzigingsplan verandert die methodiek niet.

2.2.2 Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid

In figuur 2.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Bebouwde kom Kamperland 2016 weergegeven. Het plangebied ligt in de bestemming 'Wonen' (geel vlak). De regels van artikel 20 zijn op deze gronden van toepassing. Binnen dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 20.6.1). Met het toepassen van die wijzigingsbevoegdheid op het bouwvlak wordt de regeling ter plaatse aangepast.



Figuur 2.2: Uitsnede van het bestemmingsplan Bebouwde kom Kamperland 2016

Hoofdstuk 3 Toetsing aan de wijzigingsregels

Om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen, zal ten minste aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan moeten worden voldaan. Daarnaast kunnen ook andere eisen of voorwaarden van belang zijn, bijvoorbeeld als er nieuw planologisch beleid of nieuwe wet- en regelgeving is vastgesteld. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan. In tabel 1 zijn de wijzigingsvoorwaarden vermeld en is de beoogde ontwikkeling aan de betreffende bepalingen getoetst.

Tabel 1: Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 20.6.1

	Criterium	Toetsing
	Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door bouwaanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' te wijzigen, met dien verstande dat:	Op de gronden van dit wijzigingsplan wordt de aanduiding 'gestapeld' toegevoegd zowel op de verbeelding als in de regels.
a.	de samenstelling van de woningvoorraad in Kamperland niet onevenredig wordt verstoord;	Het aantal woningen wordt niet vermeerderd ten opzichte van het toegestaan aantal woningen in het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn 4 woningen toegestaan. Via een afwijking, die gekoppeld is aan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', is het mogelijk dit aantal te vergroten naar 8 indien ten minste 4 woningen als recreatiewoningen worden gebruikt. Van deze afwijking zal gebruik worden gemaakt. Er vindt geen verstoring plaats van de woningvoorraad.
b.	een eventuele toename van het aantal woningen past in het woningbouwprogramma;	Niet van toepassing, want het toegestane aantal woningen wordt niet aangepast. Overigens past het plan in het actuele woningbouwprogramma.
c.	de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;	Met dit wijzigingsplan wordt slechts de aanduiding 'gs' verankerd in de regels. De aanduiding was reeds op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Met dit wijzigingsplan wordt de maatvoering niet gewijzigd. Er vindt derhalve geen aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
d.	dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;	De maximale bouwmogelijkheden blijven gelijk. Er is daarom geen reden deze afweging te maken.
e.	er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.	Er is voldoende parkeerruimte op de bouwlocatie. Dit kan worden gerealiseerd op de onderste bouwlaag onder de appartementen, zoals in het bouwplan ook is voorzien. Er zijn 8 appartementen voorzien, en er zijn 16 parkeerplaatsen gepland

vastgesteld wijzigingsplan Veerweg 159-173 Kamperland
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 473530

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (Novi) is een van de kerninstrumenten van de nieuwe Omgevingswet die het Rijk na inwerkingtreding van die wet (naar verwachting in 2022) gaat gebruiken. De Novi bevat het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving en is onder andere de opvolger van de SVIR. In de zomer van 2019 is het ontwerp van de Novi gepubliceerd. Dat ontwerp is van 20 augustus 2019 tot en met 30 september 2019 ter inzage gelegd. Op 11 september 2020 is de Novi vastgesteld door de ministers die verantwoordelijk zijn voor de Novi. Na vaststelling van de Novi is deze in het najaar van 2020 in werking getreden.

- De ambities van het Rijk met betrekking tot de fysieke leefomgeving zijn in de Novi uitgewerkt in de volgende prioriteiten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groei potentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van deze prioriteiten worden door het Rijk en de decentrale overheden beleidskeuzes gemaakt. Een van de afwegingsprincipes bij het maken van die keuzes is dat de kenmerken en identiteit van een gebied centraal staan. Werken met de Omgevingswet (en dus met de Novi) vraagt ook om een overheid die samenwerkt met de samenleving, de opgaven centraal stelt, gebiedsgericht werkt en permanent en adaptief bezig is met opgaven in de fysieke leefomgeving.

De ontwikkelingen die met het wijzigingsplan 'Veerweg 159-173 Kamperland' worden mogelijk gemaakt, zijn niet expliciet genoemd in de Novi of in de bijbehorende uitvoeringsagenda.

Conclusie

De Nationale Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor onderhavig wijzigingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De SVIR introduceert de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', die op 1 oktober 2012 aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is toegevoegd en op 1 juli 2017 een aantal wijzigingen heeft ondergaan. 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 op de volgende wijze voldaan:

1. De wijziging voorziet in de vraag naar wonen in een van de kernen van Noord-Beveland. De woningen zijn opgenomen op de actuele woningbouwplanningslijst van de gemeente Noord-Beveland.
2. De behoefte wordt opgevangen in de kern van Kamperland, en daarmee binnen het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het aantal woningen wordt niet vermeerderd ten opzichte van het maximaal aantal woningen dat in het bouwvlak is toegestaan. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat de duurzaamheidsladder geen beperking is voor de ontwikkeling die met het dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018

Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat wordt er middels het omgevingsplan ingezet op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Voor wat betreft detailhandel en de voorzieningenstructuur wordt het vigerende beleidskader grotendeels gecontinueerd.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het provinciaal beleid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Verordening Ruimte

Bij de vaststelling van het omgevingsplan is besloten een select aantal provinciale belangen (onderdelen uit het omgevingsplan) te regelen in de Verordening ruimte van de Provincie Zeeland. Het betreft een aantal concreet geformuleerde provinciale beleidsdoelen waarvoor, met het oog op het gewicht dat vanuit het provinciaal belang daaraan wordt toegekend en met het oog op een goede ruimtelijke ordening, regeling bij verordening noodzakelijk wordt geacht (en niet de inzet van lichtere instrumenten). Op grond van de Wro dient een gemeentebestuur bij het vaststellen van een ruimtelijk plan de algemene regels van de Verordening Ruimte van de Provincie Zeeland in acht te nemen.

Op grond van de verordening ruimte wordt geconcludeerd dat er geen beperking is voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Noord-Beveland 2030

In 2018 is gestart met het opstellen van de 'Toekomstvisie Noord-Beveland 2030'. De visie geeft antwoord op de vragen: Waar staat Noord-Beveland voor? En waar gaat Noord-Beveland voor? De Toekomstvisie is het kompas dat de koers aangeeft en dat de basis vormt voor verder beleid.

Samen met de bewoners van Noord-Beveland is een proces doorlopen waarin verschillende toekomstscenario's zijn afgewogen en de ambities voor Noord-Beveland tot stand zijn gebracht. In beginsel zijn er vier scenario's beschreven, waar uiteindelijk de voorkeur werd gegeven aan het uitwerken van het scenario "Eiland van inspiratie en initiatief" aangevuld met aspecten uit het scenario "Eiland van rust en ruimte". Het droombeeld van Noord-Beveland voor de komende jaren zijn 6 bruisende hechte gemeenschappen binnen de gemeente Noord-Beveland, waar:

- verschillende culturele activiteiten plaatsvinden om de inwoners en toeristen te binden;
- het voorzieningenniveau aansluit bij de bevolkingsopbouw;
- voldoende werkgelegenheid is in het toerisme, de zorg en de agrarisch sector;
- betaalbare woonvoorzieningen zijn, zodat de jeugd terugkeert;
- goede samenhang bestaat tussen het bedrijfsleven en onderwijs met leerwerk-trajecten en stage-mogelijkheden;
- toekomstbestendige landbouw, gericht op duurzaamheid en innovatie;
- veel aandacht is voor het cultureel erfgoed, kunst en cultuur;
- toeristen komen voor het strand maar ook de rust en de natuur en saamhorigheid in de kernen;
- de bereikbaarheid met het openbaar vervoer sterk verbeterd is;
- bewoners en toeristen de (elektrische) fiets verkiezen boven de auto;
- de dorpsraden een centrale rol hebben gekregen in de ontwikkeling van de leefomgeving in de kernen.

Dit droomscenario leidt tot de kernambitie dat Noord-Beveland in 2030 bruist en leeft dankzij de divers samengestelde bevolking, de innovatieve en ondernemende inwoners en ondernemers en het toerisme, en dat tegelijkertijd de rust, de natuur en het weidse landschap behouden worden. Om dit te bereiken zijn er 4 ambities opgesteld voor Noord-Beveland:

1. Ambitie 1: Vitale kernen in een vitale gemeente; investeren in een goede leefomgeving;
2. Ambitie 2: Bruisende en bedrijvige gemeente; de agrarische sector en de toeristische sector zijn belangrijke pijlers voor de economie. Initiatief en innovatie in diverse sectoren wordt gestimuleerd;
3. Ambitie 3: Open en klimaat neutraal eiland; de overstap naar duurzame energie gaat niet ten koste van het landschap. het open landschap, water en erfgoed wordt gekoesterd;
4. Ambitie 4: Regie over eigen eiland; het bestuur op Noord-Beveland is bereikbaar en toegankelijk. De gemeente werkt intensief samen met buurgemeenten en betreft burgers zoveel mogelijk bij besluitvorming.

Deze ambities worden in vervolgttrajecten uitgewerkt in een omgevingsvisie, in aansluiting op de vereisten uit de Omgevingswet die in 2022 naar verwachting in werking zal treden.

Conclusie

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

Rondom Kamperland

In 2008 is voor de gehele gemeente Noord-Beveland de Structuurvisie Noord-Beveland 2008 vastgesteld, waarin de ontwikkelingsrichting voor Noord-Beveland voor zowel de korte, middellange als lange termijn wordt geschetst. Eén van de actiepunten voortvloeiend uit de Structuurvisie Noord-Beveland 2008 is dat er voor diverse kernen een nadere visie wordt

uitgewerkt die de koers en maatregelen per kern schetst. Hieruit voortvloeiend zijn de dorpsraad Kamperland (Dorak), de Ondernemersvereniging Kamperland (OVK) en de gemeente bezig gegaan met het plan 'Rondom Kamperland'.



Figuur 4.1: 'Fictief' toekomstbeeld: projectie van projecten in bestaande situatie

In figuur 4.1 is het plangebied afgebeeld als een mogelijke locatie voor woningbouw. Dit maakt het plan in lijn met het gemeentelijk beleid.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling, die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is in lijn met het beleid uit 'Rondom Kamperland'.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

In het kader van het moederplan (bestemmingsplan Bebouwde kom Kamperland 2016) zijn alle noodzakelijke gebiedsonderzoeken uitgevoerd. Voor het grootste deel zijn deze onderzoeken ook van toepassing op het onderhavige wijzigingsplan. Van een aantal relevante onderzoeksaspecten is geanalyseerd of en hoe een actualisatie benodigd is. Er zijn geen nieuwe onderzoeken uitgevoerd maar de analyses van deze aspecten zijn geactualiseerd.

5.1 Bodem

Kader

In het kader van dit wijzigingsplan dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de voorgenomen bestemming/functie. In het belang van de bescherming van het milieu zijn regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op ruimtelijke plannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken.

Analyse

De gronden zijn reeds bestemd voor wonen. Dit wijzigingsplan verandert niets aan de functies die op de gronden zijn toegestaan. Daarmee is de kwaliteit van de bodem geschikt voor de functie die in dit wijzigingsplan aan de gronden is toegekend. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient wel een actueel bodemrapport te worden overlegd.

5.2 Ecologie

Kader

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, de bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden (dit laatste is niet van toepassing op het plangebied). Vanuit de Wnb is bij ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het plangebied (zorgplicht).

Analyse

Ter voorbereiding op het bestemmingsplan is een natuurtoets uitgevoerd. De aanwezige en potentiële natuurwaarden werden niet onevenredig verstoord met het bestemmingsplan.

De wijziging die wordt doorgevoerd in het plan met onderhavig besluit verandert niets aan die conclusie. Wel geldt vanuit de zorgplicht dat werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd en als tijdens de werkzaamheden soorten worden aangetroffen dit gemeld moet worden, alsmede dat daar toepasselijke maatregelen op getroffen worden.

5.3 Water

Kader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient onderzocht te worden of er ook waterbelangen in het geding zijn. De watertoets heeft tot doel om te komen tot een goed functionerend en beheersbaar ontwerp van de waterhuishouding en riolering van het plangebied, aansluitend

op het vigerende beleid van het Rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. Daarom worden de randvoorwaarden en uitgangspunten in het ontwerp vroegtijdig uitgewerkt en kunnen eventuele kansen of knelpunten worden gesignaleerd.

Analyse

Een dergelijke watertoets is uitgevoerd in voorbereiding op het bestemmingsplan. Met deze wijziging worden de bouwmogelijkheden niet vergroot ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Het bouwvlak blijft immers ongewijzigd. Op 7 september 2020 heeft het Waterschap een specifieke watervergunning verleend voor het bouwen op deze locatie. Daaruit blijkt dat de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

5.4 Geluid

Kader

Bij een ruimtelijk besluit moet beoordeeld worden of en in hoeverre geluidgevoelige functies met een geluidbelasting geconfronteerd worden als gevolg van industrielawaai, verkeerslawaai (spoor, weg, luchtvaart) of bedrijven op grond van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer/Activiteitenbesluit.

Analyse

Een dergelijk onderzoek is uitgevoerd bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. De wijziging van het bestemmingsplan heeft niet tot gevolg dat woningen dicht bij een weg of andere geluidbron kunnen worden gebouwd of dat op een andere beoordelingshoogte woonruimten kunnen worden gerealiseerd. Daarmee heeft het wijzigingsplan geen beperkingen vanwege geluid en is een actualisatie van het onderzoek niet nodig.

5.5 Externe veiligheid

Bij het voorbereiden van een ruimtelijk besluit moet een analyse externe veiligheid worden uitgevoerd. Deze analyse heeft plaatsgevonden. De toevoeging van de mogelijkheid om op de gronden ook gestapelde bouw te realiseren verandert niets aan de conclusie van dit uitgevoerde onderzoek.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

De analyse voor archeologie en cultuurhistorie dat is uitgevoerd bij de voorbereiding van het bestemmingsplan bebouwde Kom Kamperland 2016 is ook op dit wijzigingsplan van toepassing. Het bouwvlak blijft ongewijzigd. De consequentie van archeologie op het initiatief blijft daarmee ook ongewijzigd. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' conform in dit wijzigingsplan is opgenomen.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

Algemeen

Het plangebied betreft het bouwvlak op het nog onbebouwde kavel naast Veerweg 157. Middels het wijzigingsplan wordt de aanduiding 'gestapeld' juridisch verankerd in de regels. Voor het overige wordt de regeling uit het vigerende plan aangehouden.

Uit de toetsing is gebleken dat het plan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan Bebouwde kom Kamperland 2016 van de gemeente Noord-Beveland.

Toelichting verbeelding

De verbeelding zal ter plaatse nauwelijks veranderen. De bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen uit het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Kamperland 2016' worden in dit wijzigingsplan overgenomen. De enige aanpassing is de aanduiding 'aaneengebouwd' deze aanduiding verdwijnt van de verbeelding. Alleen de aanduiding 'gestapeld' blijft als woningtypologie gehandhaafd. desondanks blijft de mogelijkheid om aaneengebouwde woningen te realiseren in stand via de regels.

Toelichting regels

De regels zijn integraal overgenomen. Om de omissie op te lossen wordt aan de regels wel een bepaling toegevoegd voor gestapelde woningen. Aan de regels is in artikel 20.2.1 onder a de volgende bepaling toegevoegd:

"5. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' twee aan een gebouwde, aaneengebouwde en gestapelde woningen mogen worden gebouwd;"

Ter plaatse van deze aanduiding zijn ook nog aaneengebouwde woningen toegestaan, waarmee de huidige bouwmogelijkheden eveneens in stand blijven zonder dat de aanduiding 'aaneengebouwd' op de gronden blijft gehandhaafd. De ontwikkeling ter plaatse kan dus bestaan uit gestapelde woningen en/of aaneengebouwde woningen. Gezien de beperkte omvang van het bouwvlak ligt een combinatie niet voor de hand, maar de regeling sluit dat niet uit.

In het wijzigingsplan zijn ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk' opgenomen. De regelingen zijn conform de regels uit het bestemmingsplan Bebouwde Kom Kamperland 2016 aan dit wijzigingsplan toegevoegd.

vastgesteld wijzigingsplan Veerweg 159-173 Kamperland
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 473530

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is de Grondexploitatiewet opgenomen. In deze wet is het verplichte kostenverhaal van plankosten door de gemeente geregeld. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal is aan de orde en dient te worden verzekerd indien op grond van een bestemmingsplan rechtstreeks nieuwe bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro). Voor een wijzigingsbevoegdheid wordt kostenverhaal pas verplicht bij het vaststellen van het wijzigingsplan. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Bijvoorbeeld doordat met alle grondeigenaren hiertoe een overeenkomst is gesloten of als de gemeente volledig zelf het grondeigendom heeft. Met de eigenaren van de overige gronden is inmiddels een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor kosten van de initiatiefnemer, die daarvoor de nodige budgetten heeft gereserveerd. Naar verwachting levert de voorgenomen planologische ontwikkeling geen planschade op, die op grond van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Wonen	7
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 2	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 5	Algemene aanduidingsregels	15
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	17
Artikel 6	Overgangsrecht	17
Artikel 7	Slotregel	18

vastgesteld wijzigingsplan Veerweg 159-173 Kamperland
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 473530

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begripsbepalingen van het moederplan zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het wijzigingsplan 'Veerweg 159-173 Kamperland' van de gemeente Noord-Beveland;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
- 1.3 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.6 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.7 gestapelde woningen:**
een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze naast, boven dan wel onder elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het afgewerkte maaiveld, gewaarborgd is;
- 1.8 moederplan:**
het bestemmingsplan Bebouwde kom Kamperland 2016 met identificatienummer NL.IMRO.1695.BPKamperland2016-VA01 zoals vastgesteld op 24-05-2017 door de raad van de gemeente Noord-Beveland;
- 1.9 wijzigingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.WPVeerweg159173Kld-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten van het moederplan is van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels van het moederplan zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' als volgt luiden:.

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens voor detailhandel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' zijn tevens recreatiewoningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', uitsluitend garageboxen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens een schildersbedrijf;

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

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Toelaatbare bebouwing

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

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

3.2.2 Woningen

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de voorgevellijn;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- d. de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor vrijstaande woningen en twee aan een gebouwde woningen (aan een zijde) ten minste 3,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'lintbebouwing' deze afstand ten minste 0,5 m bedraagt aan een zijde;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen, met

dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' maximaal het aantal woningen mag worden gebouwd zoals met de aanduiding is weergegeven.

3.2.3 Garageboxen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van garageboxen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen.

3.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'erf' dan wel binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40,00 m²;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn te worden gebouwd.

3.2.5 Andere bouwwerken

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 3.2.2 sub b voor het plaatsen van een deel van de voorgevel achter de voorgevellijn, mits:
 1. tenminste 50% van de totale gevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de voorgevellijn wordt gebouwd;
 2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid 3.2.2 sub b voor het plaatsen van (een deel van) de voorgevel voor de voorgevellijn, mits:
 1. de afstand tot de bestemmingsgrens met de bestemming 'Verkeer', dan wel 'Verkeer - Verkeersverblijfsgebied' tenminste 4,00 m bedraagt;
 2. dit leidt tot een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. dit aansluit bij de voorgevellijn van de aangrenzende bebouwing;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 5. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- c. lid 3.2.2, sub c dan wel 3.2.3, sub b mits deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden en dit past in het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. lid 3.2.2, sub d voor het bouwen op een afstand van minimaal 1,00 meter van de perceelsgrens, mits dit past in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. lid 3.2.4, sub b tot een maximum van 60,00 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- f. lid 3.2.4, sub d tot een minimum van 1,50 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- g. lid 3.2.5, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter;
- h. lid 3.2.2, sub e tot een maximum van 8, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', uitsluitend ten behoeve van de bouw van recreatiewoningen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in lid 30.1 wordt niet gerekend, het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken van een woning tot een maximum van 3 kamers voor maximaal 5 gasten.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 30.2.4.

3.5.2 Afwijken voor deeltijdwonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, sub a voor het toestaan van deeltijdwonen, met dien verstande dat:

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

3.5.3 Afwijken logies en ontbijt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 voor het toestaan van maximaal 8 bedden, met dien verstande dat:

- a. het aantal kamers niet meer mag bedragen dan 5 voor maximaal 8 gasten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. er aangetoond wordt dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd;
- f. de bed & breakfast alleen kan worden aangeboden door de hoofdgebruiker van het pand;
- g. de bed & breakfast, door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag kunnen functioneren als een zelfstandige woning;
- h. de bed & breakfast uitsluitend in bestaande bouwwerken dient te zijn ondergebracht.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Woningtype

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door bouwaanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' te wijzigen, met dien verstande dat:

- a. de samenstelling van de woningvoorraad in Kamperland niet onevenredig wordt verstoord;
- b. een eventuele toename van het aantal woningen past in het woningbouwprogramma;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.

3.6.2 Woningaantallen

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door het wijzigen van het maximaal aantal woningen door ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' meer woningen toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de samenstelling van de woningvoorraad in Kamperland niet onevenredig wordt verstoord;
- b. de toename van het aantal woningen past in het woningbouwprogramma;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 4.2.3 en 4.3.

4.2.2 Andere werken

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

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

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

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

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

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

4.3.2 Advies

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 4.3.1, sub b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

4.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 4.3.1, kan leiden tot een onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 4.3.1 indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

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

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

4.4.1 Vergunningvereiste

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

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

4.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

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

4.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

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

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

4.4.4 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 4.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

4.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 4.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

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

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen naar 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 3', 'Waarde - Archeologie - 4' zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan Bebouwde Kom Kamperland 2016 dan wel in daarbij behorende bijlage 4 'Waarde - Archeologie' voor zover:

- a. de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft; of
- b. indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere dan wel lagere archeologische verwachtingswaarde zijn.

4.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

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

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

4.5.3 Advies

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 4.5.1 en 4.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

vastgesteld wijzigingsplan Veerweg 159-173 Kamperland
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 473530

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het moederplan zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk' als volgt luidt:.

Artikel 5 Algemene aanduidingsregels

5.1 Vrijwaringszone - dijk

5.1.1 Gebiedsaanduiding

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

5.1.2 Bouwregels

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

5.1.3 Afwijking van bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

5.1.4 Advies

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

vastgesteld wijzigingsplan Veerweg 159-173 Kamperland
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 473530

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

6.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 6.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 6.1 met maximaal 10%.

6.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 6.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.4 Overgangsrecht gebruik

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

6.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 6.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

6.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 6.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

6.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

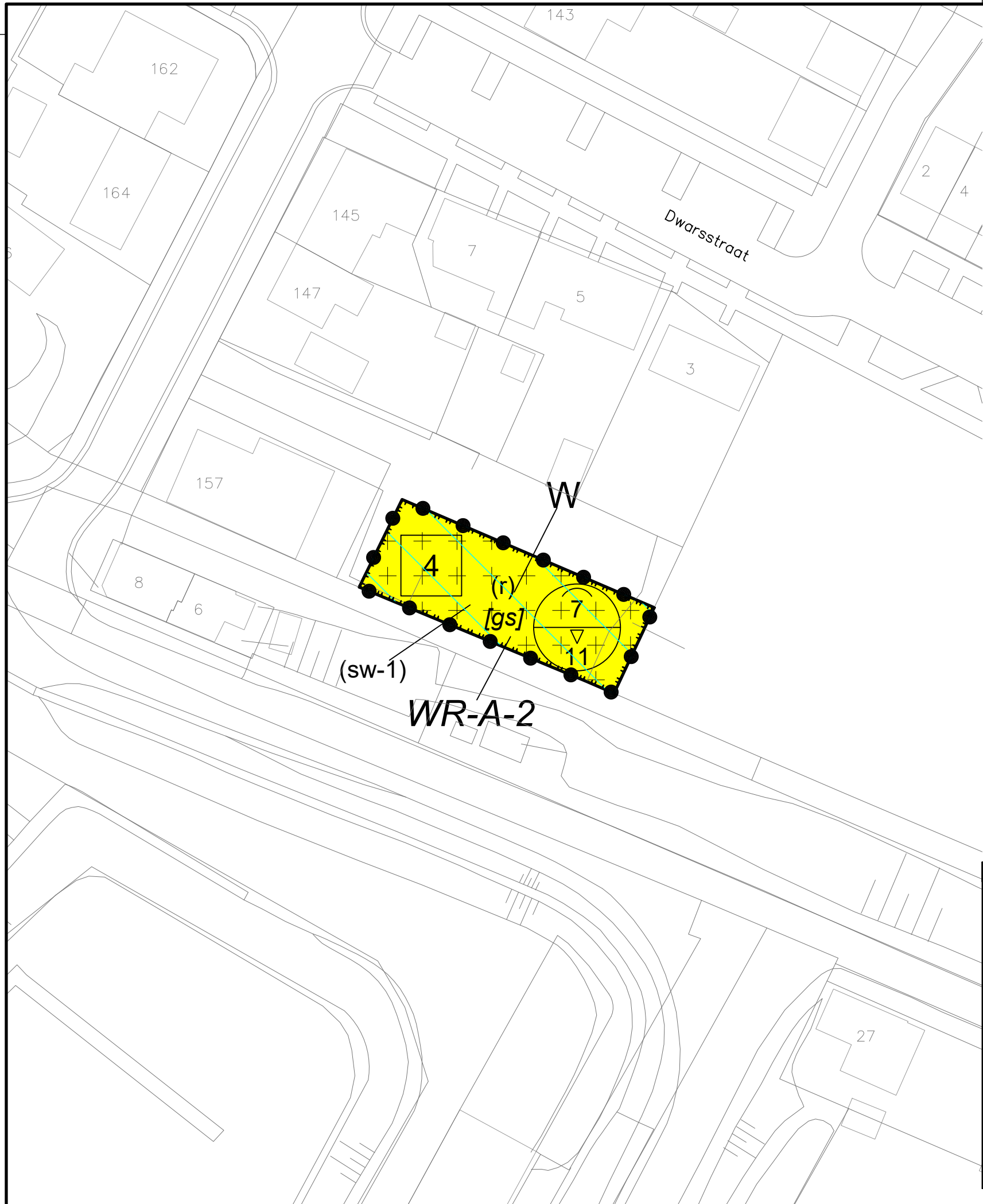
Lid 6.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende wijzigingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Veerweg 159-173 Kamperland.

Verbeelding



Plangebied

Wijzigingsplan Veerweg 159-173 Kamperland

Enkelbestemmingen

W Wonen

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie - 2

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - dijk

Functieaanduidingen

recreatie

specifieke vorm van wonen - 1

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

gestapeld

Maatvoeringen

maximum aantal wooneenheden

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Opdrachtgever
Noord-Beveland

Project
Wijzigingsplan Veerweg 159-173 Kamperland

Imro-idn : NL.IMRO.1695.WPVeerweg159173Kld-VA01

Status Datum

Ontwerp : 07-10-2021
Vaststelling : 18-01-2022

Schaal
1:500

Tekenaar
S. Israel

Projectleider
M. Winkel

Tekeningnummer
02-473530-WP-VA-KL-220111

www.anteagroup.nl



Bladin bladen
1-1

Formaat
A3



Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. +31 6 10899229
E. luc.koks@anteagroup.com

www.anteagroup.nl