

■ Gemeente Middelburg

■ Bestemmingsplan “Zuid”

■ Onherroepelijk



Datum: 18 juli 2013

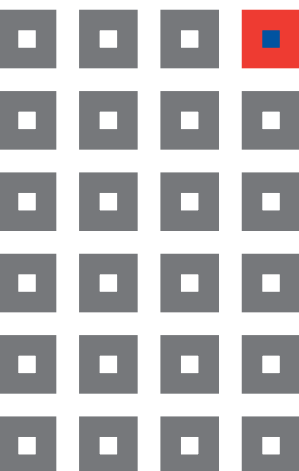
**M**  
M I D D E L  
B U R G



# Gemeente Middelburg

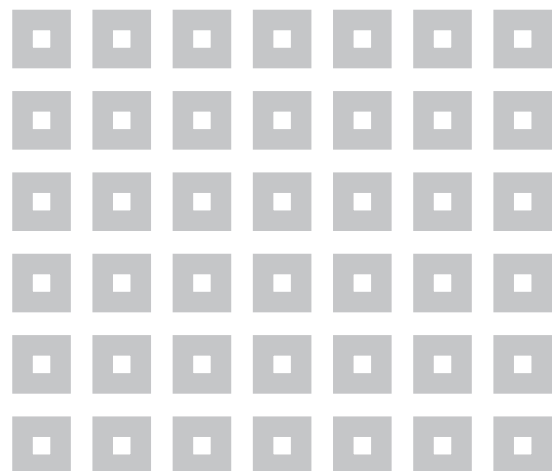
## Bestemmingsplan “Zuid”

Onherroepelijk



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



projectnummer: 256.305.00

datum: 18 juli 2013

bestand: J:\256\305\00\3.Projectresultaat\RO-BP-25630500-Totaal-OH99

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	19 april 2012
Concept voorontwerp	22 mei 2012
Voorontwerp	16 juli 2012
<i>Inspraak en overleg</i>	augustus - september 2012
Ontwerp	15 januari 2013
<i>Ter inzage legging</i>	januari - maart 2013
Vaststelling	27 mei 2013
Onherroepelijk	18 juli 2013

**KuiperCompagnons BV**

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam



**TOELICHTING**



## **INHOUDSOPGAVE**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN</b>	<b>1</b>
1.1.	Actualisering bestemmingsplan	1
1.2	Planopgave	1
1.3	Plangebied	1
1.4	Opzet plantoelichting	2
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>3</b>
2.1	Kenschets plangebied	3
2.2	Ruimtelijke opbouw	4
2.3	Functionele opbouw	4
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>SECTORALE TOETSEN</b>	<b>7</b>
3.1	Beleid	7
	3.1.1 <i>Rijksbeleid</i>	7
	3.1.2 <i>Provinciaal beleid</i>	8
	3.1.3 <i>Gemeentelijk beleid</i>	8
3.2	Waterparagraaf	10
3.3	Archeologie	12
	3.3.1 <i>Kader</i>	12
	3.3.2 <i>Onderzoek</i>	12
	3.3.3 <i>Conclusie</i>	14
3.4	Cultuurhistorie	14
	3.4.1 <i>Kader</i>	14
	3.4.2 <i>Onderzoek</i>	15
	3.4.3 <i>Conclusie</i>	15
3.5	Ecologie	15
	3.5.1 <i>Kader</i>	15
	3.5.2 <i>Onderzoek en conclusie</i>	16
3.6	Milieuaspecten	19
	3.6.1 <i>Bedrijven- en milieuzonering</i>	19
	3.6.2 <i>Bodemonderzoek</i>	19
	3.6.3 <i>Externe veiligheid</i>	20
	3.6.4 <i>Wet geluidhinder</i>	22
	3.6.5 <i>Luchtkwaliteit</i>	22
	3.6.6 <i>Leidingen en telecommunicatieverbindingen</i>	23
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING</b>	<b>25</b>
4.1	Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)	25
4.2	Opzet van het nieuwe bestemmingsplan	25
4.3	Gehanteerde bestemmingen	26
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>HANDHAVING EN UITVOERBAARHEID</b>	<b>31</b>
5.1	Handhaving	31
5.2	Financiële uitvoerbaarheid	31
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

## **BIJLAGE**

Bijlage 1: Rapport Inspraak en Vooroverleg







Afbeelding 1: Globale begrenzing plangebied



## HOOFDSTUK 1 DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN

### 1.1. Actualisering bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Zuid' is een nadere uitwerking van de ingezette actualiseringsopgave van de gemeente Middelburg, met als doelstellingen:

- reductie van het aantal bestemmingsplannen (in totaal waren er vóór de gestarte actualiseringsopgave circa 60 bestemmingsplannen van kracht);
- samenhang en afstemming in opzet en inhoud van bestemmingsplannen;
- rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger duidelijke, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde bestemmingsplannen (onder andere via een meer globale en flexibele bestemmingsregeling);
- in de praktijk (voor de gemeentelijke diensten) toepasbare en hanteerbare bestemmingsplannen.

Daarnaast wordt de actualiseringsopgave gebruikt om de bestemmingsregelingen af te stemmen op actueel beleid en wet- en regelgeving. Voor diverse gebieden in de gemeente Middelburg is deze actualiseringsopgave reeds geëffectueerd. Het plangebied 'Zuid' is het volgende gebied waarvoor het bestemmingsplan wordt geactualiseerd. In navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de planopgave voor dit bestemmingsplan.

### 1.2 Planopgave

De opgave van het bestemmingsplan 'Zuid' omvat:

- het actualiseren en continueren van de vigerende bestemmingsplanregeling;
- het vastleggen van (legaal) bestaand gebruik en bestaande functies in een actuele bestemmingsregeling.
- Het voldoen aan de inhoudelijke en digitale eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro), stelt aan bestemmingsplannen. Hiertoe wordt aangesloten op de standaarden van het project Digitale Uitwisseling van Ruimtelijke Plannen (DURP), de regeling standaarden ruimtelijke ordening (RSRO). Daaronder vallen de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) waarin de inrichting, vormgeving en verbeelding van het bestemmingsplan is vastgelegd, en het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO2008), waarmee een digitaal plan wordt opgesteld en kan worden uitgewisseld tussen verschillende organisaties in het veld van de ruimtelijke ordening.

Het gaat om een overwegend consoliderend bestemmingsplan. Het plan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen. Bij een dergelijk consoliderend bestemmingsplan vervalt de noodzaak van een aantal onderzoeken en toetsing met betrekking tot de planologische haalbaarheid en financieel-economische uitvoerbaarheid van (onderdelen uit) het plan. Wel zullen aanwezige waarden binnen het plangebied moeten worden vermeld en benoemd, maar er behoeven geen ontwikkelingen te worden getoetst op mogelijke gevolgen voor deze waarden.

Voor dit bestemmingsplan zijn geen sectorale onderzoeken uitgevoerd en hebben evenmin nadere planologische afwegingen plaatsgevonden. Wel heeft overeenkomstig de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen verplichting de watertoets plaatsgevonden en zijn in relatie tot de bestemmingsregeling voor zover relevant enkele milieuaspecten nagelopen en beoordeeld ten aanzien van in en nabij het plangebied aanwezige functies.

### 1.3 Plangebied

Het plangebied omvat vrijwel de gehele woonwijk 'Zuid', gelegen ten zuiden van de historische stadskern van Middelburg. Dit gebied is ontstaan in de periode 1970 tot heden en is opgebouwd uit een vijftal woonwijken. Hoewel deze wijken op verschillende momenten zijn ontstaan en iedere wijk zijn eigen ruimtelijke kenmerken en karakteristieken heeft vormen ze tezamen een ruimtelijk-functioneel samenhangend woongebied, bekend onder de naam Zuid.

Het gebied wordt globaal begrensd door het kanaal door Walcheren aan de noordwestzijde, de Schroeweg aan de noordoostzijde, de Torenweg aan de zuidoostzijde en de Reijersweg, Oude Vlissingeweg en de Oosterse Lageweg aan de zuidwestzijde. In afbeelding 1 is globaal de ligging van het plangebied weergegeven.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied. Dit plan vervangt de voor het aangegeven plangebied geldende bestemmingsregeling, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Zuid' uit 2003. Tevens wordt het bestemmingsplan 'Praktijkschool het Bolwerk', door de gemeenteraad vastgesteld op 15 februari 2010, overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

#### **1.4 Opzet plantoelichting**

De toelichting is afgestemd op het consoliderend karakter van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de informatie over het plangebied beknopt en gericht is, terwijl de toelichting op de bestemmingsregeling in verhouding daarmee uitvoerig is.

De toelichting is als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 wordt een korte kenschets van het plangebied gegeven met aansluitend de vermelding van enkele relevante uitgangspunten en randvoorwaarden voor de bestemmingsregeling.
- Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van enkele relevante milieuaspecten en de waterparagraaf voor de bestemmingsregeling.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de bestemmingsregeling. Eerst wordt een toelichting gegeven op de opzet van de verbeelding en planregels. Vervolgens wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen en de bijbehorende regels.
- In hoofdstuk 5 wordt beschreven op welke wijze de gemeente de uitvoering van het bestemmingsplan nastreeft.

## HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

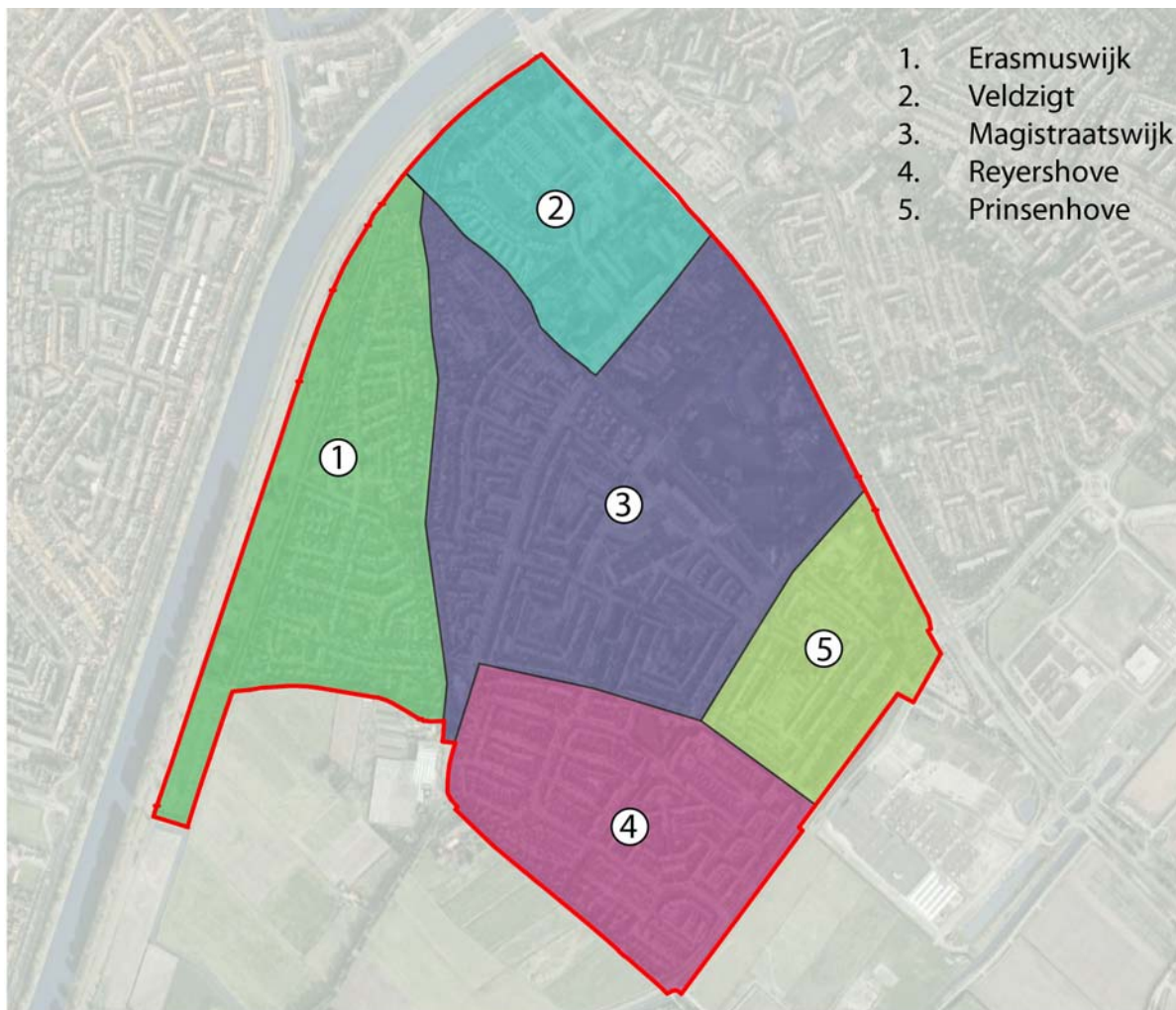
In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 een beknopte kenschets van het plangebied gegeven. In de tweede paragraaf worden de belangrijkste beleidsuitgangspunten en –randvoorwaarden vermeld die voor het bestemmingsplan zijn gehanteerd.

### 2.1 Kenschets plangebied

De wijk Zuid is ontstaan in de periode van 1970 tot heden en is opgebouwd uit een vijftal woonwijken. Hoewel deze wijken op verschillende momenten zijn ontstaan en iedere wijk zijn eigen ruimtelijke kenmerken en karakteristieken heeft vormen ze tezamen een ruimtelijk-functioneel samenhangend woongebied. Het gebied is onder te verdelen in de volgende vijf wijken:

- Magistraatwijk (eind 70-er jaren);
- Prinsenhove (eind 70-er jaren);
- Reijershove (80-er jaren);
- Erasmuswijk (begin 90-er jaren);
- Veldzicht (1999-2002).

Veldzicht is de jongste wijk in Zuid. Met de realisering van deze woonwijk heeft het gebied de grenzen van haar uitbreidingsmogelijkheden bereikt. Verdere uitbreidingen in Zuid zijn thans niet meer aan de orde.



Afbeelding 2: Deelgebieden 'Zuid'

## 2.2 Ruimtelijke opbouw

Het woongebied Zuid kent harde grenzen bestaande uit het Kanaal door Walcheren met de daaraan grenzende spoorlijn Vlissingen-Roosendaal, de Schroeweg en de Torenweg. De zuidgrens, gevormd door de Reijersweg en de Oosterse Lageweg, is minder hard. Deze smalle plattelandswegen markeren de overgang naar het landelijk gebied.

Het woongebied zelf bevat een raster van watergangen en ontsluitingswegen (Statenlaan, Regentenlaan, Spinhuisweg / Amnestylaan) die het gebied opsplitsen in deelgebieden. De Oude Vlissingseweg vormt in samenhang met zijn gevarieerde bebouwingspatroon eveneens een lijnvormig element in de hoofdstructuur die het westelijke deel van het plangebied diagonaal doorsnijdt. De door dit raster gevormde deelgebieden bevatten de afzonderlijke woonwijken die door hun uiteenlopende ontstaansperiode en ruimtelijke opzet duidelijk van elkaar verschillen, maar binnen het veld een goed herkenbare identiteit en samenhang kennen. Het gaat om de volgende woonwijken: (zie afbeelding 2):

- *Magistraatwijk*: De Magistraatwijk omvat het centraal in het plangebied gelegen woongebied (met het park Meiveld) begrensd door Schroeweg, Oude Vlissingseweg / Veldzicht, Spinhuisweg. Deze woonwijk is gerealiseerd in de jaren zeventig.
- *Prinsenhove*: Aan het eind van de jaren zeventig is, aansluitend aan de zuidrand van de Magistraatwijk, de woonwijk Prinsenhove gerealiseerd. Deze wijk sluit qua ruimtelijke opzet en soort woonbebouwing nog sterk aan op de Magistraatwijk.
- *Reijershove*: Eind jaren tachtig is ook het gebied tussen Spinhuisweg en Reijersweg benut voor woningbouw.
- *Erasmuswijk*: De Erasmuswijk omvat het woongebied met park (Erasmuspark) gelegen tussen Oude Vlissingseweg en Kanaal door Walcheren.
- *Veldzicht*: De wijk Veldzicht is de jongste wijk van Zuid. Het gebied wordt gekenmerkt door woningen en kantoren (langs de Schroeweg). De structuur in deze wijk wordt bepaald door de ligging van het oude landhuis Veldzicht.

Binnen de woongebieden bevinden zich bijzondere accenten die door de afwijkende bebouwingsvorm of hoogte zich sterk onderscheiden van de omgeving en duidelijke oriëntatiepunten vormen. De overgebleven hoogbouw langs het Meiveld, de molen (nabij de Oude Vlissingseweg), huize Veldzicht en de urban villa's (Erasmuswijk) vormen dergelijke accenten. In het woongebied Veldzicht zijn eveneens twee hogere gebouwen gerealiseerd (woongebouw Dirck van Delenstraat met 7 bouwlagen en woonzorgcentrum Haagbeuk met 6 bouwlagen).

## 2.3 Functionele opbouw

Het plangebied Zuid is een planmatig en gefaseerd opgezet woongebied van in totaal tegen de 3.000 woningen. Het gebruik is hoofdzakelijk wonen met daaraan verbonden voorzieningen (wijk- en buurtgebouwen, winkelvoorzieningen, onderwijs- en andere maatschappelijke voorzieningen, ontsluiting, groenvoorzieningen). Niet aan het plangebied verbonden functies / voorzieningen, of functies strijdig met de woonfunctie, komen nauwelijks voor, wel is er een kantorenstrook langs de Schroeweg gerealiseerd. De buurt- en wijkvoorzieningen zijn voornamelijk gesitueerd in de oudere woonwijken Magistraatwijk en Prinsenhove. Met het clusteren van voorzieningen in de nieuw gerealiseerde winkelstrip en brede school is de samenhangende functionele structuur die voorheen grotendeels ontbrak aanzienlijk verbeterd.

### *Detailhandel*

Centraal in de wijk aan de J. van Reigersbergstraat ligt het buurtwinkelcentrum, in de vorm van een winkelstrip die de onderste laag vormt van een complex dat verder ruimte biedt aan appartementen. De winkelstrip is recentelijk gerealiseerd als opvolger van een verouderd winkelcentrum. In de winkelstrip zijn onder meer twee supermarkten, bakker en kapper gevestigd. Aan de overkant van de winkelstrip is een complex gesitueerd waar een apotheek en huisartsenpraktijk deel van uitmaken.

### *Horeca*

In het buurtwinkelcentrum zijn een aantal horecavoorzieningen gesitueerd, waaronder een eetcafé en cafetaria.

### *Maatschappelijke voorzieningen*

In het gebied tussen de J. van Reigersbergstraat en de Marcus van de Palmastraat is een multifunctioneel gebouw gesitueerd, dat in 2004 is gerealiseerd. In dit gebouw zijn diverse maatschappelijke voorzieningen ondergebracht, waaronder scholen, kinderopvang, wijkvereniging en diverse stichtingen. Daarnaast zijn aan de Schoutstraat een kerk en een reformatorische school gesitueerd.

*Kantoren*

In de wijk Veldzicht is langs de Schroeweg is een kantorenstrook gesitueerd waarmee een goede ruimtelijke samenhang met de Schroeweg en het aangrenzende gebied met kantoren is gewaarborgd. Verspreid over de wijk bevinden zich diverse commerciële voorzieningen (kantoren) van zeer beperkte omvang en gerelateerd aan de woonfunctie.

*Bedrijven*

Bedrijven komen in het plangebied nauwelijks voor. Dit beperkt zich tot het benzinestation aan de Statenlaan en het schildersbedrijf aan de Schroeweg.

*Sport en recreatie*

In het park Meiveld is een aantal recreatieve voorzieningen gesitueerd, waaronder een kinderboerderij en speeltuinvereniging. In Zuid bevinden zich tientallen speelplekken verspreid over de verschillende buurten. Daarnaast zijn er ook nog circa 15 bespeelbare groenzones (voor het merendeel gelegen in het Meiveldpark en Erasmuspark).

*Groenvoorzieningen en water*

De wijk beschikt over twee grote parken: het Meiveld (1970, circa 11 ha) en het Erasmuspark (1994, circa 5,6 ha). Beide parken verschillen sterk in inrichting en gebruiksmogelijkheden. Het centraal gelegen Meiveld biedt vooral speel- en recreatiemogelijkheden. Gedeeltelijk publieke functies als kinderboerderij, speeltuin en scouting hebben hier hun plek. De grote speelweiden bieden recreatieve mogelijkheden voor de hele wijk. Het Erasmuspark heeft meer een natuurfunctie en wordt vooral door omwonenden als wandelgebied gebruikt. De inrichting en gebruiksmogelijkheden hiervan zijn mede bepaald door de smalle langgerekte vorm. In Veldzicht is een derde grootschalig groenelement ontwikkeld.

Tussen de zone langs de Oude Vlissingeweg en de hoofdentree van dit woongebied via de J.P. Boreelstraat, is een open gebied met water- (Philips Angelvijver) en groenvoorzieningen aangelegd. Tezamen met de aansluitende Oliemolensprink en Veldzichtsprink wordt daarmee bijgedragen aan een groene (ecologische) verbinding tussen het Erasmuspark en het Meiveld.

De centraal in de wijk gelegen watergangen langs Veldzicht-Meiveld en langs de Stadshouderslaan en Speel- en Watertoren vormen structuurdragers van het woongebied. De laatstgenoemde watergang vormt een aan weerszijden bebouwde singel en verbindt de woongebieden. In het gemeentelijk groenstructuurplan wordt natuurontwikkeling langs de oevers voorgestaan ten behoeve van een hogere ecologische kwaliteit.

Aan de zuidrand in het verlengde van het Erasmuspark en ten zuiden van de Oosterse Lageweg liggen twee volkstuincomplexen die in functie en beeld goed passen in de overgang van het woongebied naar het landelijk gebied. Aan de noordkant ligt een smalle strook volkstuinten evenwijdig aan de spoorlijn.





## HOOFDSTUK 3                    SECTORALE TOETSEN

### 3.1    Beleid

#### 3.1.1   Rijkbeleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft van 3 augustus 2011 tot en met 14 september 2011 ter inzage gelegen. Deze structuurvisie vervangt straks, na inwerkingtreding (naar verwachting in maart 2012), de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt derhalve geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarmee is onderhavig bestemmingsplan niet in strijd met de SVIR.

##### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur (hoofdwegen en hoofdspoorwegen), de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt in 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen.

Het Barro heeft geen directe consequenties voor het plangebied, bovendien maakt dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarmee is het plan niet in strijd met het Barro.

### 3.1.2 Provinciaal beleid

#### *Omgevingsplan 2012-2018*

Als uitwerking van de nota 'Krachtig Zeeland' heeft de provincie Zeeland haar visie op Zeeland in het 'Omgevingsplan 2012-2018' vastgelegd. Het omgevingsplan, op 28 september 2012 vastgesteld door Provinciale Staten, geeft vanuit een integrale visie inzicht in belangrijke thema's in het omgevingsbeleid voor de komende jaren.

Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De provincie zal als stuwende kracht werken om die slag te maken. Daarom wil zij inzetten op de sterke economische sectoren, het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en het behoud en versterken van de kwaliteit van water en landelijk gebied. Het provinciaal omgevingsplan geeft invulling aan een groot deel van deze doelstellingen door ruimte te bieden voor economische vernieuwing en ontwikkeling van Zeeland en te zorgen voor een veilige en gezonde leef- en werkomgeving, tegen de achtergrond van veranderingen in rijksbeleid, bevolkingsontwikkeling en klimaat.

#### *Verordening Ruimte Provincie Zeeland*

Met de Verordening Ruimte maakt de provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf. In de *Verordening Ruimte Provincie Zeeland* die op 28 september 2012 door PS is vastgesteld, worden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, de toelichting of ruimtelijke onderbouwing daaronder begrepen.

In de Verordening Ruimte is de korenmolen in het plangebied aangeduid als 'landschap punt'. De verordening stelt dat een bestemmingsplan ten aanzien van dergelijke cultuurhistorische waarden mede strekt tot behoud en bescherming ervan, en daartoe regels stelt. Ter bescherming van de molen is daarom de algemene aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen. Deze regeling voorkomt dat binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen nieuwe bebouwing wordt opgericht die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Daarmee is de cultuurhistorische waarde van de molen voldoende gewaarborgd en is het onderhavige bestemmingsplan niet in strijd met de Verordening Ruimte Provincie Zeeland.

### 3.1.3 Gemeentelijk beleid

#### *Kwaliteitsatlas 2030*

De kwaliteitsatlas is een belangrijk integraal beleidsdocument van de gemeente Middelburg. In deze kwaliteitsatlas wordt een richting uitgestippeld voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot het jaar 2030.

Middelburg streeft naar kwalitatief goede woonmilieus. Goede woningen in een aantrekkelijke omgeving. De eerste opzet van de Kwaliteitsatlas (1998) ging uit van het realiseren van kwaliteit door groei. Woningen bouwen, nieuwe gebieden inrichten en daarmee draagvlak voor een hoger voorzieningenniveau realiseren. Volgens de toen geldende visie, dé manier om de stad naar een hoger niveau te tillen. Langzamerhand is duidelijk geworden, dat groei niet langer vanzelfsprekend is. Kwaliteit moet voorop staan. Middelburg moet zich als woon- en vestigingsplaats onderscheiden door een aantrekkelijke en complete stad te zijn. Mensen moeten graag in Middelburg blijven wonen. Potentiële nieuwkomers treffen een aantrekkelijke stad aan en voelen zich welkom in Middelburg. Door woonmilieus aan te bieden voor alle leeftijdscategorieën in zowel stedelijke als landelijke omgeving blijft Middelburg voor iedereen een aantrekkelijke plaats om zich te vestigen.

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt derhalve geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel wordt zoveel mogelijk gestreefd naar behoud van de bestaande kwaliteiten in Zuid. Dit bestemmingsplan biedt daartoe voldoende ruimte.

#### *Horecabeleidsplan*

Eén van de speerpunten van de gemeente Middelburg is het ontwikkelen van een optimaal horecavoorzieningenniveau. De bedoeling is dat functies als wonen, winkelen en werken daarbij niet in het gedrang komen. Voor het horecabeleid is een gebiedsgerichte benadering gehanteerd. Op de verschillende deelgebieden in Middelburg worden accenten gelegd.

Het onderhavige plangebied valt binnen de categorie 'Overig kern Middelburg'. In deze gebieden buiten het centrum is het stimuleren van horecaontwikkeling niet reëel. De nadruk in deze gebieden ligt dan ook op buurtverzorgende functies, autonome trekkers en faciliterende horeca.

Het horecabeleidsplan werpt geen belemmeringen op voor de reeds aanwezige horecagelegenheden. De bestaande 'zachte' horecagelegenheden vallen onder het consolidatiebeleid.

#### *Groenbeleidsplan 2006-2016*

Het doel van dit groenbeleidsplan is om een duurzame groenstructuur te behouden en te ontwikkelen en een kader te bieden voor de gewenste onderhoudskwaliteit van het openbaar groen. De uitgangspunten zijn vastgelegd in beleidsuitspraken over ruimtelijke opbouw, ecologie, spelen en veiligheid in het groen en beheer.

Voor belangrijke vraagstukken voor het groen geeft het groenbeleid richtlijnen. De gemeente wil terughoudend omgaan met het overdragen van snippergroen aan particulieren. De waardevolle bomen verdienen bescherming. De gemeentelijke hoofdgroenstructuur en de ecologische structuur vormen het robuuste raamwerk voor het groen en dienen beschermd te worden. De opbouw en inrichting van het openbaar groen langs wegen en dijken, in parken, wijken en het ecologische groen is over het algemeen goed. Voor de verbetering van dit groen zijn is een meerjarenplanning opgesteld. Het groenbeleidsplan geeft richtlijnen voor de inrichting van nieuwe gebieden voor goed opgebouwde en duurzame groenvoorzieningen die efficiënt te beheren zijn.

In het groenstructuurplan worden specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het Park het Meiveld. Dit stadspark is relatief groot en is gelegen op de grens van de wijken Zuid en Dauwendaele. Het is aangelegd rond 1970. Het park bestaat uit een centrale open ruimte met daaromheen beplantingen. Door het park lopen diverse wandelpaden. Verder zijn onder andere een speeltuin, kinderboerderij, kinderdagverblijf en de scouting aanwezig. In het groenstructuurplan worden een aantal concrete voorstellen gedaan voor de verbetering van het park:

- Versterken en verbeteren van de centrale ruimte als speel- en trapveld voor de wijk;
- Aansluiting op woonwijk en toegang door wandel-/fietsroute in het noordelijk deel verbeteren;
- Westelijke entree opwaarderen;
- Meiveldpad overzichtelijker maken.

Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om de concrete voorstellen voor de verbetering van het park te kunnen realiseren.

#### *Welstand*

De gemeente Middelburg heeft een eigen welstandsnota vastgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijk gebouwde omgeving dient te behartigen. Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een dergelijk stelsel van regels beoogt de bouwende burger vooraf informatie en inzicht te verschaffen over de wijze waarop de welstandscommissie zijn bouwplan zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden met deze nota meer geobjectieerd en gemotiveerd.

In de welstandsnota worden verschillende gebieden onderscheiden, die allemaal afzonderlijk over een kenmerkende beeldkwaliteit beschikken. Per deelgebied zijn er specifieke 'gebiedscriteria' opgesteld. Deze gebiedsgerichte criteria bestaan uit een beschrijving van de beeldkarakteristiek van de verschillende gebieden in de gemeente, een waardebeoordeling daarvan en, daaraan gekoppeld, een vaststelling van het welstandsniveau.

Binnen het plangebied worden verschillende categorieën onderscheiden:

- Historische dorpsgebieden en linten (bouwsteen H1 en H2);
- Parkachtige woongebieden (bouwsteen W2);
- Tuindorpen en tuinwijken (bouwsteen W3);
- Woonwijk in traditionele blokverkaveling (bouwsteen W4);
- Woonerven jaren '70-'80 (bouwsteen W6);
- Thematische in- en uitbreidingswijken (bouwsteen W7 en W8);
- Individuele woningbouw (bouwsteen W9);
- Kantorenlocatie (bouwsteen B3);
- Parken, groengebieden en sportcomplexen (bouwsteen G1);
- Hoogbouw (bouwsteen T1);
- Gemengde doeleinden (bouwsteen T3).

## 3.2 Waterparagraaf

### 3.2.1 Kader

Het thans vigerende bestemmingsplan dateert van 2003. De actualisatie van het bestemmingsplan Zuid geeft gelegenheid tot het invoegen van een waterparagraaf in dit bestemmingsplan en dus de mogelijkheid tot het aandragen van waterinformatie en wateraandachtspunten. Het proces wordt samengevat onder de naam Watertoets. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water.

Het watersysteem bevindt zich in het beheersgebied van het Waterschap Scheldestromen. Het Waterschap is dan ook geraadpleegd over de water kwantitatieve en water kwalitatieve aspecten. Het plangebied wordt globaal begrensd door de bebouwing gelegen is tussen de Schroeweg- Torenweg, Reijerweg en het kanaal door Walcheren.

#### *Toetsing*

Op basis van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) ( 3 juli 2003) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken waterbeheerders (art. 10 Bro). Het bestemmingsplan "Zuid" is voornamelijk een consoliderend bestemmingsplan. Het plan legt voornamelijk de bestaande situatie vast.

#### *Relevant beleid*

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel Europa, Rijk, provincie, waterschap en gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Planherziening van het Provinciaal Omgevingsplan, incl. kernbeleid Kaderrichtlijn Water, het Waterbeheerplan 2010 – 2015 Waterschap Zeeuwse Eilanden, het gemeentelijk rioleringsplan en het Stedelijk Waterplan Middelburg.

#### *Algemeen*

Het plangebied is sinds 1960 in ontwikkeling. Daarvoor bestond het uit agrarische weiland met bedrijven die in hoofdzaak hun bestaan ontleenden aan de veeteelt. Dit komt voort uit het feit dat de ondergrond hoofdzakelijk uit veen en lichte schor bestaat.

De provinciale waterkansenkaart toont ook aan dat de plangebied niet geschikt was voor woningbouw. Maar door stadsuitbreidingen werden deze gronden toch later voor woningbouw benut. Ten opzichte van de huidige bestemming zijn er geen uitbreidingen of wijzigingen voorzien.

### 3.2.2 Onderzoek

#### *Veiligheid*

De noordwest kant van het plangebied grenst aan het kanaal door Walcheren

Binnen de invloedssfeer van deze waterkering zijn geen bebouwingsmogelijkheden geprojecteerd en of aanwezig.

#### *Hydrologie en bodem*

Kenmerkend is het ontbreken van oorspronkelijke waterlopen in het woongebied. Deze werden in het begin van de jaren 60 en 70 gedempt. In het plangebied zijn enkel langs de randen van de bebouwing waterlopen aanwezig. De Reijerswatergang is in 2005 voorzien van natuurvriendelijke oevers.

Er zijn geen mogelijkheden om waterlopen in het plangebied te introduceren. Ondanks de afwezigheid van oppervlaktewater zijn er geen klachten over grondwater. De overtollige neerslag uit de omgeving kan door de aanwezige waterlopen worden afgevoerd. Er vindt geen grondwateronttrekking plaats. Verder ligt het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied, of hydrologische bufferzone.

#### *Riolering*

In het plangebied bestaat de riolering voor 50% uit een gescheiden rioleringsstelsel. Hierbij wordt het hemelwater rechtstreeks geloosd op de aanwezige sloten en watergangen in het plangebied. De overige 50% bestaat uit een gemengd rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt samen met het huishoudelijk afvalwater en het d.w.a. van het gescheiden stelsel afgevoerd naar de riolering. Via een gemaal en persleiding wordt dit via onderbemalingsgebieden afgevoerd naar het gemaal Grenadier aan de Electraweg op Arnestein en van hieruit naar de rioolwaterzuivering in Ritthem. Bij langdurige neerslag vult het gemengde rioleringsstelsel zich geheel en voert een deel van het overtollige rioolwater dan via riooloverstorten af op het oppervlaktewater dat langs de rand van het plangebied aanwezig is. De riooloverstorten leveren geen waterkwaliteitsproblemen op. Het gebied voldoet aan de basisinspanning. Bij toekomstige wegconstructies en of vervangingen van rioleringen worden schoonwaterriolen aangelegd. In

het plangebied zijn vanaf 1990 bij inbreidingslocaties en bij vervanging van riolering gescheiden (al dan niet verbeterd gescheiden) rioleringssystemen aangelegd. De verharde dak- en straatoppervlakten worden dan afgekoppeld van het gemengde rioleringssysteem.

#### *Waterkwaliteit*

De water(bodem)kwaliteit in het plangebied is over het algemeen matig. In het plangebied komt geen zoetwater in de bodem voor. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak (waaronder dakvlakken van woningen en andere gebouwen). Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moet worden gecompenseerd conform waterschapsbeleid. Zoals aangegeven is er geen toename van verharding en zijn compenserende maatregelen daarom niet nodig.

Verder is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld een herstructurering, diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

#### *Waterkwantiteit*

In het plangebied voeren watergangen en sloten via de hoofdwatergangen, Abeelse watergang en Mannezeese watergang hun overtollig water af naar het gemaal Zuidwatering. Dit gemaal loost rechtstreeks op de Westerschelde.

#### *Infiltratie*

Ten aanzien van de infiltratie kan worden opgemerkt dat het gebied zich bodemkundig mag rekenen tot de poelgebieden. Deze kenmerken zich door een veenachtige bodemopbouw. In principe is infiltratie van hemelwater niet mogelijk. Het gebied bevindt zich niet in de omgeving van een infiltratiegebied voor natuur- of drinkwatervoorzieningen.

#### *Zettingsgevoeligheid*

De zettingsgevoeligheid is over het algemeen matig.

#### *Polderpeil en Wateroverlast*

Het plangebied bevindt zich grotendeels in de peilgebied GPG 477 en voor een kleiner deel in peilgebied GPG 474. In het eerst genoemde peilgebied is een peilbesluit van toepassing met zowel een zomerpeil als een winterpeil van NAP- 1,65 m en in het tweede een zomer- en winterpeil van NAP -1,50 m. Beide peilgebieden wateren via de Mannezeese watergang en Abeelse watergang af naar het gemaal Zuidwatering bij Ritthem. Dit gemaal loost op de Westerschelde. Er zijn geen plannen bekend om het bestaande peilbesluit te wijzigen.

De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van NAP - 0,30 m tot NAP - 0,60 m. De drooglegging (verschil tussen polderpeil en maaiveldhoogte) in het gebied varieert dus tussen de 120 cm en 90 cm. Toetsing aan de TW norm (toetsing regionale watersysteem en watergangen) geeft aan dat het plangebied niet inundatiegevoelig is. De peilstijging in oppervlaktewater bij een maatgevende bui die 1X100 jaar valt, bedraagt voor beide peilgebieden ca. tot NAP -1,00m. Omdat het een consoliderend plan betreft zal het totale verhardingsoppervlak niet wijzigen en daarmee geen toename van hemelwater op de riolering en of oppervlaktewater veroorzaken. Bij afkoppelen zal in principe gekeken moeten worden of het ontvangende oppervlaktewater voldoende capaciteit heeft.

#### *Volksgezondheid*

Door de aanleg van riolering worden watergerelateerde ziekten geminimaliseerd. In het plangebied zijn, daar waar mogelijk, natuur- en kindvriendelijke oevers aangelegd. Hierdoor wordt het verdrinkingsgevaar verminderd.

#### *Bodemdaling*

De bodemdaling is hier niet van toepassing.

#### *Grondwateroverlast*

Bij de gemeente zijn geen klachten bekend die verband houden met het grondwater.

#### *Grondwaterkwaliteit*

De grondwaterkwaliteit wordt niet negatief beïnvloed.

### *Oppervlaktewaterkwaliteit*

Het oppervlaktewater in het bestemmingsplan is permanent waterhoudend. Het water is voedselrijk en vergelijkbaar met het overige polderwater. Het ecologische ambitieniveau is laag. Het onderhoud aan de waterlopen vindt plaats vanaf de bestaande wegen of anderszins vanaf de aanwezige onderhoudsstroken. Er zijn geen knelpunten bekend in de afwatering of waterkwaliteit.

### *Verdroging*

De verdroging is hier niet aan de orde.

### *Waterschapswegen*

Een aantal wegen in het plangebied grenst aan waterschapswegen. Er zijn geen verkeersonveilige situaties bekend op de grensgebieden.

## **3.2.3 Conclusie**

Uit deze beschrijving van de waterhuishouding en de toetsing aan de richtlijnen en criteria komen geen directe consequenties naar voren voor de bestemmingsregeling van voorliggend plangebied.

## **3.3 Archeologie**

### **3.3.1 Kader**

In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend. Dit verdrag bepaalt, dat er op verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met het archeologisch erfgoed, o.a. in ruimtelijke planontwikkelingen. Dit verdrag heeft inmiddels zijn weerslag verkregen in een wijziging van de Monumentenwet 1988, die op 1 september 2007 in werking is getreden, de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ). Een belangrijk uitgangspunt, is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van vooronderzoek tijdig inzicht wordt verkregen in de archeologische waarden van een gebied, zodat deze bij beoogde planontwikkelingen kunnen worden betrokken. Voor de ruimtelijke ordening is een belangrijke bepaling, dat de wet niet van toepassing is op projecten met oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>; de gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen.

In 2006 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006' vastgesteld. Het provinciaal bestuur heeft bij brief van 24 januari 2006 met de inhoud van deze nota ingestemd.

Inmiddels is de Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006 geëvalueerd. In april 2009 heeft de gemeenteraad de nieuwe Nota archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008 vastgesteld. Onderdeel van deze nota vormt een gewijzigde vrijstellingsregeling, waarbij (onder meer) is bepaald dat in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde grondwerkzaamheden zonder archeologisch onderzoek mogen plaatsvinden tot een diepte van 0,40 m en een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> (Waarde Archeologie 3). Op de door de provincie beheerde Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn gebieden van vastgestelde archeologische waarde aangeduid. Deze gebieden worden AMK-terreinen genoemd. Voor gebieden ter hoogte van AMK-terreinen met een vastgestelde archeologische waarde en voor gebieden ter hoogte van een zogenaamde verwachtingszone op basis van historische kaarten en voor gebieden binnen een straal van 50 meter rondom een vindplaats geldt dat uitsluitend bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 0,40 meter onder huidig maaiveld en geen grotere oppervlakte hebben dan 30 m<sup>2</sup> vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek (Waarde Archeologie 1). AMK-terreinen, zijnde de middeleeuwse dorpskernen zijn hiervan uitgezonderd. Voor deze gebieden is een vrijstelling geregeld voor bodemingrepen die niet dieper gaan dan 0,40 meter onder huidig maaiveld en geen grotere oppervlakte hebben dan 60 m<sup>2</sup> (Waarde Archeologie 2). Deze laatste terreinen komen binnen het plangebied Zuid niet voor.

### **3.3.2 Onderzoek**

In voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft de Walcherse Archeologische Dienst een bureauonderzoek uitgevoerd en is de waarde van de verschillende zones bekeken. Binnen het plangebied bevindt zich een terrein van een voormalige hof of buitenplaats. Deze staat als zodanig afgebeeld op de kaart uit 1680 gemaakt door Roman en Visser. Opvallend is dat op latere kaarten het gebouw niet meer is gekarteerd. Blijkbaar stond het vanaf het begin van de achttiende eeuw niet meer overeind. Als een karakteristiek fenomeen uit de Walcherse geschiedenis vormen deze buitenplaatsen uit de tijd van de VOC en de WIC een belangrijk onderdeel van de Walcherse onderzoeksagenda. Het gaat in dit geval om een aanzienlijk gebouw ongeveer ter hoogte van de kruising M. de la Palmastraat / J. Magnusstraat. Het terrein van dit hof is paars ingekleurd in de voorschriftenkaart.

Een deel van het plangebied Zuid wordt doorsneden door twee brede kreekkruggen. Kreekkruggen zijn op de archeologische verwachtingskaart van Walcheren aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Het gaat hierbij om verwachting op archeologische resten uit de Middeleeuwen en daarna. Tussen deze kreekkruggen bevinden zich gebieden die in de poel of kom zijn gelegen en op de verwachtingskaart zijn aangeduid met een middelhoge verwachting. Deze verwachting betreft met name resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd in de top van het onderliggend veen.

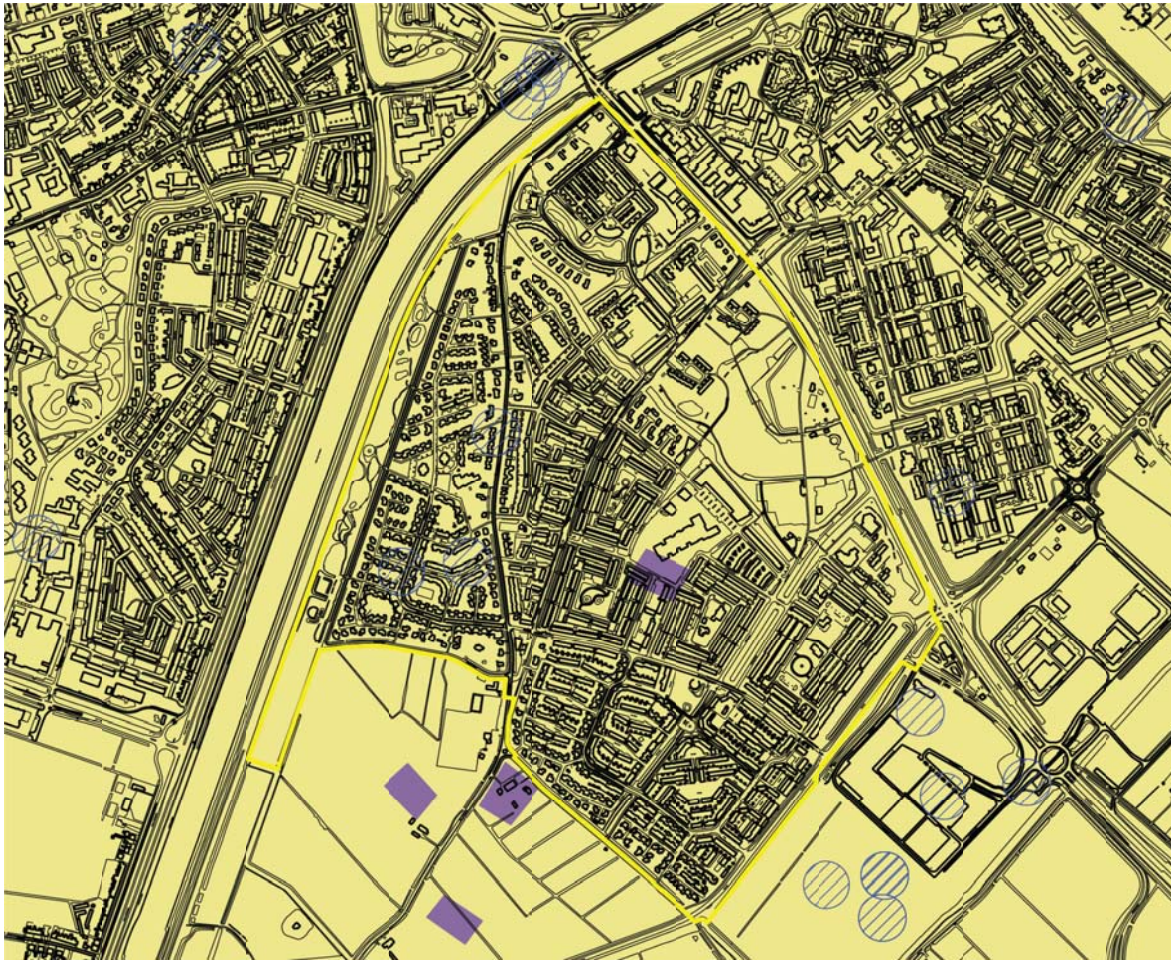
Binnen de grenzen van het plangebied zijn binnen de landelijke archeologische database ARCHIS vier vindplaatsen bekend. Op bijgaand kaartje zijn de vindplaatsen inclusief een zone met een straal van 50 meter rondom door middel van een blauw gearceerde cirkel aangeduid. Hierbij zijn twee vindplaatsen binnen één cirkel samengevat.

- ter hoogte van het oostelijk deel van de Kingstraat (waarnemingen nrs 20452, 30995) en ter hoogte van het huizenblok Amnestylaan / Cassinstraat / Gandhistraat (waarnemingen nrs 236029 en 424422) zijn tussen middeleeuwse moerneringskuilen Romeinse vindplaatsen ontdekt.
- ter hoogte van de kruising Oude Vlissingeweg / Teresastraat is een middeleeuwse vijzel van natuursteen gevonden. (waarnemingen nr. 21964) Dit kan wijzen op de aanwezigheid aldaar van een hofstede uit deze tijd.

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart Walcheren en ander geraadpleegde bronnen kunnen verschillende terreinen worden onderscheiden met elk een afzonderlijke vrijstellingsregeling voor archeologisch onderzoek. Ten behoeve van de uniformiteit binnen de bestemmingsplannen zijn voor de vier verschillende soorten terrein modelvoorschriften opgesteld, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen Waarde Archeologie 1 (WA-1), Waarde Archeologie 2 (WA-2), Waarde Archeologie 3 (WA-3) en Waarde Archeologie 4 (WA-4). Het streven is om voor elk bestemmingsplan op Walcheren dezelfde Waarde Archeologie aan hetzelfde soort terrein met de afzonderlijke vrijstelling toe te kennen.

Binnen de plangrens van het bestemmingsplan Zuid bevinden zich een historisch terrein van hoge archeologische waarde (paars in bijgaand kaartje) en drie waardevolle, bekende vindplaatsen (blauw gearceerd in bijgaand kaartje). Deze terreinen en het terrein in een straal van 50 meter rond de vindplaatsen hebben de Waarde Archeologie 1. Bodemingrepen in dit gebied die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld en die een oppervlakte hebben groter dan 30 m<sup>2</sup> moeten worden voorafgegaan door (verkennend) archeologisch onderzoek.

Daarnaast kent het plangebied Zuid gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde. Zij genieten de Waarde Archeologie 3 (WA-3). In dit gebied moeten bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld en die een oppervlakte hebben groter dan 500 m<sup>2</sup> worden voorafgegaan door (verkennend) archeologisch onderzoek. Het terrein is beige gemarkeerd in bijgaand kaartje.



Afbeelding 3: archeologische voorschriftenkaart

### 3.3.3 Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Ter bescherming van het archeologisch erfgoed zijn dubbelbestemmingen opgenomen in de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

## 3.4 Cultuurhistorie

### 3.4.1 Kader

#### *Nota Belvedere*

In de "Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" (1999) is door het rijk een visie gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

#### *Cultuurhistorische waardenkaart Zeeland*

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 ontwikkeling.



### 3.4.2 Onderzoek

Op basis van de CHS zijn een aantal cultuurhistorische elementen binnen het plangebied gesignaleerd. Het betreft twee Rijksmonumenten, te weten Buitenhuis "Gaternisse" en de in 1847 gebouwde korenmolen "Ons Genoegen". Naast de Rijksmonumenten zijn er vijf MIP-objecten aangetroffen. Het gaat om bouwwerken en ensembles uit de periode 1850-1945 welke rond 1990 op Rijksinitiatief op basis van criteria als gaafheid, kenmerkendheid voor periode en herkenbaarheid zijn geselecteerd (MIP-objecten).



Afbeelding 4: CHS

### 3.4.3 Conclusie

De aanwezige Rijksmonumenten in het plangebied worden reeds beschermd middels de Monumentenwet 1988. Bovendien is voor de korenmolen "Ons Genoegen" een vrijwaringszone opgenomen. Dat betekent dat binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Daarmee zijn de cultuurhistorische waarden in het plangebied voldoende gewaarborgd.

## 3.5 Ecologie

### 3.5.1 Kader

#### *Soortenbescherming*

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het "nee, tenzij"-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien, dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

*Bestemmingsplan 'Zuid'  
Onherroepelijk  
Toelichting*

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het Ministerie.
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State<sup>1</sup>.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens een uitspraak van de Raad van State<sup>2</sup> geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Indien soorten van tabel 2 en/of 3 en/of vogels voorkomen, geldt dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is indien mitigerende maatregelen (voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling) getroffen kunnen worden die het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van de soorten garanderen. Ontheffing is dan niet nodig, omdat er geen sprake is van overtreding van de Ffw. Er kan worden volstaan met het werken volgens een ecologisch werkprotocol, dat moet worden opgesteld door een deskundige; ook bij het overzetten van dieren moet een deskundige worden betrokken. Eventueel kan overigens wel ontheffing worden aangevraagd (die dan wordt afgewezen) om de mitigerende maatregelen te laten goedkeuren.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat "voldoende zorg" in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

#### *Gebiedsbescherming*

Het toenmalige Ministerie van LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

### **3.5.2 Onderzoek**

#### ***Soortenbescherming***

De Toets Ffw start met een globaal onderzoek (quick scan), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag /

<sup>1</sup> Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

<sup>2</sup> zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

onthefing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Ten behoeve van de quickscan naar het voorkomen van beschermde soorten is eerst een bureauonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van verspreidingsgegevens uit databanken op internet zoals "www.telme.nl", "www.waarneming.nl" en "www.ravon.nl" en uit inventarisatieatlassen zoals de "Atlas van de Nederlandse zoogdieren" (Broekhuizen et al, 1992) en de "Atlas van de Nederlandse vleermuizen" (Limpens et al, 1997) en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting (*expert judgement*) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten.

#### *Grondgebonden zoogdieren*

In het plangebied komen algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor (tabel 1 Ffw): in het gebied is het voorkomen van egel, mol en konijn vastgesteld; daarnaast komen waarschijnlijk ook andere soorten voor zoals bosmuis, veldmuis, woelrat, haas, bunzing, hermelijn, wezel, dwergspitsmuis en huisspitsmuis. Juridisch zwaarder beschermde soorten worden niet in het plangebied verwacht.

#### *Vleermuizen*

Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de HR. In het plangebied zijn mogelijk vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig, zoals watervleermuis, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en/of gewone grootoorvleermuis. Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn strikt beschermd en kunnen worden aangetroffen in spleten van bebouwing en op zolders (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, grootoorvleermuis) en in (oude) bomen met spleten en holten (watervleermuis, ruige dwergvleermuis, grootoorvleermuis). Waarschijnlijk zijn in het plangebied ook foerageergebieden aanwezig van (enkele van de) bovengenoemde vleermuissoorten. De wat bredere watergangen in het plangebied (bijvoorbeeld in Park Het Meiveld), worden mogelijk als foerageergebied gebruikt door watervleermuis. Foerageergebied is beschermd als het van significant belang is. Het geldt als significant belangrijk indien bij aantasting de functionaliteit van een verblijfplaats (in de omgeving) in het geding komt. Ten slotte kunnen in het plangebied vliegroutes aanwezig zijn langs lijnvormige opgaande structuren zoals bomenlanen.

#### *Vogels*

Waarschijnlijk broeden er vogels in de tuinen en groenstroken en op en langs water in het plangebied. Ook in beplanting tegen bebouwing en in holtes/spleten in bebouwing of onder dakpannen kunnen vogels broeden. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Ffw. De huidige interpretatie van de Ffw verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw. Vaste verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten (bijvoorbeeld nesten van sommige roofvogels en uilen, alsmede huismus- en gierzwaluwnesten) vormen hierop een uitzondering. In bebouwing kunnen vaste verblijfplaatsen van huismus en gierzwaluw aanwezig zijn (veelal onder dakpannen). In bomen in kleine bosjes / groenstroken in het plangebied kunnen daarnaast vaste verblijfplaatsen van nog andere soorten aanwezig zijn, zoals van sperwer en ransuil.

#### *Amfibieën*

Alle inheemse amfibieën zijn beschermd middels de Ffw. In het plangebied komt kleine watersalamander voor en waarschijnlijk enkele andere algemeen voorkomende amfibiesoorten (tabel 1 Ffw) zoals gewone pad, bruine kikker en middelste groene kikker (of bastaardkikker). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast komt de strikt beschermde rugstreeppad (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) in het plangebied voor. Deze soort is aangetroffen in de groenstrook in de westrand van het plangebied, tussen de spoorlijn en het Erasmuspad. In Middelburg komt ook alpenwatersalamander (tabel 2 Ffw) voor en mogelijk is deze soort ook aanwezig in het plangebied. Het betreft echter geen wilde populatie; de soort is hier in het verleden uitgezet. Andere juridisch zwaarder beschermde soorten amfibieën (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn niet aanwezig in het plangebied.

#### *Reptielen*

Op basis van verspreidingsgegevens en terreinkenmerken kan het voorkomen van reptielen in het plangebied worden uitgesloten.

#### *Vissen*

Op basis van verspreidingsgegevens en terreinkenmerken kan het voorkomen van beschermde vissen in het plangebied worden uitgesloten.

**Ongewervelden**

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR). Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied.

**Vaatplanten**

In het plangebied komen enkele algemene beschermde vaatplanten voor (tabel 1 Ffw), waaronder in ieder geval grote kaardenbol, maar mogelijk ook andere soorten als brede wespenorchis. Daarnaast komen ook juridisch zwaarder beschermde soorten voor (tabel 2 Ffw), waaronder in ieder geval tongvaren en steenbreekvaren (op de molen aan de Johan Hieronimus Huyssenstraat en wellicht ook op andere muren). Mogelijk zijn nog andere beschermde (muur)planten aanwezig in het plangebied (al dan niet verwilderd). In Park Het Meiveld staat daslook, maar die is niet van wilde origine (aangeplant en/of verwilderd).

**Gebiedsbescherming**

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS.

Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Ook in de directe omgeving zijn dergelijke gebieden niet aanwezig.

**3.5.3 Conclusie****Soortenbescherming**

In het plangebied komt een aantal door de Ffw beschermde soorten voor. Het betreft waarschijnlijk vooral algemene beschermde soorten (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Wel is de zorgplicht van toepassing op deze (en alle andere in het wild levende) planten- en diersoorten.

Daarnaast komen in het plangebied enkele juridisch zwaarder beschermde soorten voor (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR). Aangezien onderhavig plan conserverend van aard is, vloeien er vooralsnog geen ruimtelijke ontwikkelingen uit voort die tot een overtreding van de Ffw zouden kunnen leiden. Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatshebben, dient in bepaalde gevallen vooraf door een deskundige in het veld nader onderzocht te worden of ter plaatse inderdaad juridisch zwaarder beschermde soorten aanwezig zijn. In de volgende gevallen dient onderzoek te worden gedaan:

- bij het vergraven of dempen van water of het plaatsen of weghalen van constructies in, boven of langs het water dient vooraf te worden bepaald of ter plaatse rugstreeppad en/of watervleermuis aanwezig zijn;
- bij werkzaamheden aan oude muren (bijvoorbeeld de molen) dient vooraf te worden bepaald of ter plaatse beschermde (muur)planten aanwezig zijn;
- bij het verbouwen of slopen van bebouwing dient vooraf te worden bepaald of ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluw en/of huismus aanwezig zijn;
- bij werkzaamheden aan groenstroken dient vooraf te worden onderzocht of beschermde vaatplanten (van wilde origine) en/of rugstreeppad aanwezig zijn;
- bij het kappen van grote/oude bomen dient vooraf te worden bepaald of ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en/of vogels aanwezig zijn en/of vliegroutes van vleermuizen.

Daarbij dient steeds te worden bepaald of op dat moment verplichtingen in het kader van de Ffw aan de orde zijn.

Bij alle eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Dit betekent dat niet met versturende werkzaamheden begonnen mag worden in het broedseizoen, tenzij op dat moment door een deskundige is vastgesteld dat ter plaatse geen broedvogels aanwezig zijn. Het broedseizoen is soortspecifiek, maar loopt ongeveer van half maart tot half juli. Ontheffing wordt niet verleend. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw (met uitzondering van de bescherming van jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen; zie hierboven).

**Gebiedsbescherming**

Daar het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de EHS, is een zogenaamde Planologische Natuurtoets niet aan de orde.

Omdat het plangebied evenmin onderdeel is van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt en ook in de directe omgeving dergelijke gebieden niet aanwezig zijn, is een Habitattoets niet aan de orde.

### 3.6 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden vanuit diverse milieuaspecten inzichtelijk gemaakt. Waar nodig moet een vertaling plaatsvinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

#### 3.6.1 Bedrijven- en milieuzonering

##### **Kader**

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In het plangebied zijn twee bedrijven aanwezig, die in milieuhygiënisch opzicht invloed hebben op het onderhavig bestemmingsplan. Het gaat om het autobedrijf inclusief benzinstation aan de Statenlaan 244 en het schildersbedrijf Trimpe aan de Schroeweg 8. Naast deze bedrijven bevinden zich diverse detailhandelszaken en dienstverlenende bedrijven in de winkelstrip aan de J.W. Thibautstraat, en zijn er in een strook evenwijdig aan de Schroeweg kantoren gesitueerd.

##### **Onderzoek**

In het algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend bedrijven toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijven. Hieronder vallen onder andere scholen, restaurants, detailhandel en kantoren (aan huis). Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 of meer zijn uit milieuhygiënisch opzicht in beginsel binnen een woonomgeving ongewenst. In het onderhavige plangebied bevinden zich echter geen bedrijven in categorie 3.1 of hoger. Bovendien dienen horecazaken, detailhandelszaken en dienstverlening (categorie 1 en 2) zich zoveel mogelijk te concentreren in de winkelstrip aan de J.W. Thibautstraat. Daar wordt functiemenging wenselijk geacht. Zelfstandige kantoren (categorie 1) zijn alleen toegestaan langs de Schroeweg.

##### **Conclusie**

Onderliggend bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Bovendien bevinden zich geen bedrijven van categorie 3.1 bedrijven of hoger in het plangebied. Er is dan ook geen hinder te verwachten.

#### 3.6.2 Bodemonderzoek

##### **Kader**

##### *Wet bodembescherming*

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

##### *Besluit bodemkwaliteit*

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

##### *Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)*

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Deze afstemmingsregeling is opgenomen in artikel 6.2c van de

Wabo. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat artikel 8, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen op grond van artikel 8, vierde lid, van de Woningwet in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

#### *Beleid provincie Zeeland*

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren). Bij nieuwe ontwikkelingen dient vooraf inzicht te zijn verkregen in de bodemhygiëne.

#### **Conclusie**

In voorliggend plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen. Met het oog hierop is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

### **3.6.3 Externe veiligheid**

#### **Kader**

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10-6 per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10-6 contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het Bevi verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

### *Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor*

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen en is geldig tot uiterlijk 31 juli 2012. In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de Basisnetten Weg en Water als bijlage bij de cRNVGS opgenomen.

### *Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen*

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

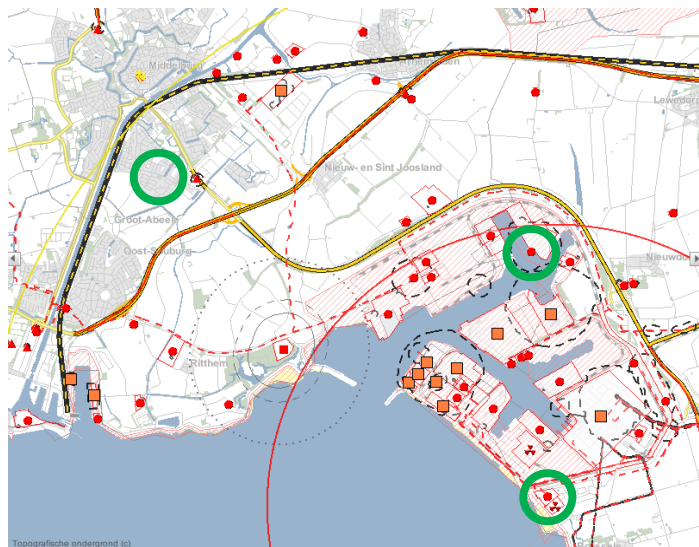
### **Onderzoek**

Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig, wel zijn er in de directe nabijheid van het plangebied risicobronnen gelegen. Het betreft de volgende risicobronnen:

1. Kerncentrale van Borssele;
2. LPG-station, Schroeweg 80;
3. Kloosterboer VOF.

Op het spoortraject Middelburg – Vlissingen vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het spoor is dan ook geen risicobron.

In afbeelding 5 is een overzicht gegeven van de ligging van de risicobronnen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten mogelijk. Desalniettemin geldt bij externe veiligheid, dat een nieuw conserverend bestemmingsplan een nieuwe situatie is en beschouwd dient te worden. Hierna volgt per risicobron een korte beschrijving van de situatie.



Afbeelding 5: Uitsnede risicokaart

**Kerncentrale Borssele**

Aan de Zeedijk 32 in Borssele is een kerncentrale gesitueerd, waar productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water plaatsvindt. De afstand van het plangebied tot de kerncentrale bedraagt ruim 8 kilometer. Voor de kerncentrale van Borssele zijn veiligheidsmaatregelen getroffen mocht zich onverhoopt een ongeval voordoen. Het gebied om de plaats van het ongeval is in drie zones ingedeeld; elke zone heeft een eigen maatregel. Dit betekent bijvoorbeeld voor de kerncentrale in Borssele: evacuatie tot op 5 kilometer van de kerncentrale; slikken van jodiumtabletten tot op 10 kilometer en schuilen tot op 20 kilometer. Omdat de afstand van het plangebied tot de kerncentrale ruim 8 kilometer bedraagt is het plangebied binnen de zone gelegen waarin wordt geadviseerd jodiumtabletten te slikken, mocht zich onverhoopt een ongeval voordoen. De kerncentrale vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

**LPG-tankstation, Schroeweg 80**

Aan de Schroeweg 80 is een LPG-tankstation gelegen. Het invloedgebied van het LPG-station (150 meter) reikt niet tot het plangebied. Hiermee levert deze inrichting geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

**Kloosterboer VOF**

Op het terrein van deze inrichting, een groothandel in voedings- en genotmiddelen, bevinden zich meerdere risicobronnen. Het grootste invloedgebied bedraagt 6,5 kilometer. Het plangebied is voor een beperkt gedeelte gelegen aan de rand van het invloedgebied. Bij de berekening van deze afstand is echter uitgegaan van een worstcasescenario (meest giftige stof, maximale hoeveelheid aanwezig en het weertype F1,5).

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het plan zal daarmee niet leiden tot een toename van het groepsrisico. In de Nota van Toelichting bij de Beleidsvisie Externe Veiligheid (gemeente Middelburg, april 2011) is aangesloten bij het beleid van de provincie Zeeland. Hierin staat beschreven dat de populatie op grote afstand van de bron nauwelijks invloed heeft op de grootte van het groepsrisico. Omdat het plangebied slechts voor een beperkt gedeelte binnen het invloedgebied is gelegen en bovendien op ruim 6.000 meter afstand, is vast te stellen dat de (beperkt) kwetsbare bebouwing in het plangebied niet zal bijdragen aan het groepsrisico. Het bevoegd gezag wordt geadviseerd om de Veiligheidsregio Zeeland in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over hulpverlening en zelfredzaamheid.

Vanuit de inrichting Kloosterboer VOF gelden geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

**Conclusie**

In de omgeving van het plangebied bevinden zich drie risicobronnen. Vanuit externe veiligheid gelden geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

**3.6.4 Wet geluidhinder**

In het plangebied worden geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies toegestaan. Er worden ook geen nieuwe wegen aangelegd of wegen gereconstrueerd. Onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde.

**3.6.5 Luchtkwaliteit**

Op basis van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer dient onderzoek naar luchtkwaliteit te worden uitgevoerd. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast mag de PM<sub>10</sub> 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m<sup>3</sup> maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> aangepast. Voor PM<sub>10</sub> is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO<sub>2</sub>.



Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

#### *Onderzoek*

In het onderhavige bestemmingsplan worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Toetsing aan de grenswaarde van de Wet luchtkwaliteit kan achterwege blijven. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is wel beoordeeld of ter plaatse van het plangebied, mogelijk hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Voor wegverkeer zijn met name de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> van belang.

In het Carll-rekenmodel, webbased versie 10.0, zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties ingevoerd (vaste parameters) en onderverdeeld in vlakken van 1 km bij 1 km. De bepaling hiervan vindt plaats aan de hand van de x, y-coördinaten. Voor dit plan zijn x=31890 en y=390100 van belang.

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in het jaar 2012 bedraagt respectievelijk 20 µg/m<sup>3</sup> en 17 µg/m<sup>3</sup>. Voor de beide stoffen is dat ruim lager dan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Bij de achtergrondconcentratie voor PM<sub>10</sub> is rekening gehouden met de geldende correctie voor zeezout, welke voor de gemeente Middelburg 6 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. De trend is dat de emissies van de motorvoertuigen en de achtergrondconcentraties voor de beide stoffen in de toekomst afnemen. In de toekomst zijn dan ook geen hoge concentraties te verwachten.

#### *Conclusie*

Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, levert het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald. Deze waarden zijn ruim lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

### **3.6.6 Leidingen en telecommunicatieverbindingen**

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen als planologisch relevant aan te merken solitaire leidingen en geen leidingstroken of hoogspanningsverbindingen aanwezig waarmee in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

Voor dit aspect zijn verder geen belemmeringen voor de in het plangebied aanwezige functies.



## HOOFDSTUK 4 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING

### 4.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

In 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, editie 2008 (SVBP2008), die is verankerd in het Bro.

Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2008.

### 4.2 Opzet van het nieuwe bestemmingsplan

Ten aanzien van de opzet van het bestemmingsplan (verbeelding en regels) is het volgende van belang.

#### Planvorm

De Wro biedt de keuze uit drie planvormen:

- a. het gedetailleerde bestemmingsplan;
- b. het zogenaamde globale eindplan;
- c. het globale uitwerkingsplan met een uitwerkingsplicht.

Het verschil tussen de plannen is dat de plannen onder a. en b. meteen een basis bieden voor het verlenen van omgevingsvergunning voor bouwen en dat de plannen onder c. eerst moeten worden uitgewerkt voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden. Het is denkbaar dat in één bestemmingsplan verschillende planvormen worden toegepast, afhankelijk van het te voeren beleid en strategie (regiefunctie gemeente).

De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid en de regiefunctie van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierin een belangrijke rol. Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid, terwijl globale eindplannen meer ontwikkelingsmogelijkheden bieden binnen één bestemming. Overigens is een mengvorm van bovenstaande plannen mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast, zodat voor de bewoners van de wijk Zuid zekerheid bestaat over de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

#### Opzet verbeelding

##### *Algemeen*

Het bestemmingsplan moet voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar is. In aansluiting hierop en in relatie tot digitale ontwikkelingen verdient het de voorkeur de bestemmingsregeling zo veel mogelijk op de verbeelding te visualiseren en de planregels zo transparant mogelijk te houden. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk informatie op de verbeelding wordt aangegeven en dat de verbeelding digitaal wordt opgebouwd.

Daarbij is gebruik gemaakt van een combinatie van de GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland) en de digitale kadastrale ondergrond.

### *Bestemmingen*

Op de verbeelding wordt per perceel aangegeven welke bestemming geldt en waar bebouwing is toegestaan. In bepaalde gevallen vloeit dit reeds direct uit de bestemming voort. Zo mogen op de gronden met de bestemmingen Groen en Verkeer in principe geen gebouwen worden opgericht (met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen). In andere gevallen geeft het bouwvlak op de verbeelding of een oppervlaktemaat in de planregels de mate aan waarin er mag worden gebouwd.

Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid, zoals B voor Bedrijf en W voor Wonen.

Op het analoge renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. De volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde van de planregels (alfabetisch). Tevens wordt in een onderhoek op de verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 2 kaartbladen inclusief een renvooi, op een schaal van 1:1000.

### *Aanduidingen*

Binnen het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van bouwaanduidingen, waarmee specifieke bouwregels worden bepaald. Deze bouwaanduidingen worden tussen rechte haken, cursief weergegeven. W [vrij] staat voor de bestemming Wonen waarbij de woningen uitsluitend vrijstaand mogen worden gerealiseerd. Ten slotte worden maatvoeringsaanduidingen op de kaart aangegeven zoals de maximaal toegestane hoogtemaat (gothoogte en bouwhoogte).

Bij het toekennen van de aanduidingen is zo veel mogelijk gebruik gemaakt van de standaard (en verplichte) aanduidingen uit SVBP2008.

### **Opzet planregels**

Overeenkomstig SVBP2008 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde.

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling, een procedureregel, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregel) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

## **4.3 Gehanteerde bestemmingen**

### *Bedrijf*

In het gebied zijn twee bedrijven gevestigd, deze hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Het betreft een bedrijf dat bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten mag uitoefenen en een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg. Tevens zijn enkele nutsvoorzieningen aanwezig. De nutsvoorzieningen die groter zijn van 15 m<sup>2</sup> zijn op de verbeelding aangegeven. Kleinere nutsvoorzieningen zijn vergunningsvrij.

*Gemengd*

De winkels in de winkelstrip en de bovengelegen appartementen zijn bestemd tot Gemengd. Er is gekozen voor deze bestemming vanwege de verschillende functies die binnen het gebouw zijn toegestaan. Op de begane grond zijn maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, kantoren en dienstverlening toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding voor horeca zijn horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten mogelijk. Voorts is sprake van een aanduiding 'maatschappelijk' op grond waarvan ter plaatse uitsluitend maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten. Op de verdiepingen is uitsluitend wonen toegestaan.

*Groen*

Al het bestaande structurele groen is bestemd tot Groen. In de bestemmingsomschrijving is voorts bepaald dat de bestemmingen mogen worden gebruikt voor speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen. In de bestemmingsomschrijving is tevens opgenomen dat evenementen mogelijk zijn. Hieraan is de voorwaarde gekoppeld dat deze alleen zijn toegelaten indien daarvoor een (omgevings)vergunning (op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is verleend en aan die vergunning wordt voldaan.

*Kantoor*

De zelfstandige kantoren in het plangebied hebben de bestemming "Kantoor". Het betreft de kantorenstrook parallel aan de Schroeweg. De bestemming laat tevens maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening toe.

*Maatschappelijk*

De maatschappelijke voorzieningen in het gebied zijn voorzien van de bestemming "Maatschappelijk". Het gaat onder meer om het multifunctioneel centrum, waarin diverse maatschappelijke voorzieningen ondergebracht zijn, waaronder scholen, kinderopvang, wijkvereniging en diverse stichtingen. Ook de kerk, de molen en een reformatorische school aan de Schoutstraat hebben de bestemming maatschappelijk gekregen.

*Recreatie*

De bestemming Recreatie is opgenomen voor de in het plangebied aanwezige volkstuinten. Binnen deze bestemming zijn de volkstuinten met hierop bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Per complex is tevens één gebouw toegestaan. De kinderboerderij en speeltuin hebben eveneens de bestemming Recreatie gekregen.

*Tuin*

Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen overkappingen zijnde, toegestaan. De aanleg van erfontsluitingswegen is ook toegestaan binnen deze bestemming. Hierdoor zijn erfafscheidingen mogelijk binnen de bestemming. Verder is een mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan opgenomen om aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen in de voortuin toe te staan.

*Verkeer*

De openbare wegen, voet- en fietspaden in het plangebied zijn bestemd tot Verkeer. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen toegestaan.

*Water*

De bestemming Water is toegepast bij de structurele waterlopen in het gebied die ook als zodanig behouden dienen te blijven. Andere ondergeschikte watergangen zijn niet specifiek bestemd. Deze maken deel uit van de bestemming Groen of Verkeer.

*Wonen*

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor het wonen en bijbehorende erven, toegangs- en achterpaden. Er zijn binnen de bestemming verschillende woningtypen mogelijk, te weten vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd. De woningtypen hebben een aanduiding gekregen. Zelfstandige garageboxen en bergingen, zijn door middel van een aanduiding ondergebracht bij de bestemming Wonen (of Verkeer).

Door middel van het bouwvlak is aangegeven waar in hoofdzaak hoofdgebouwen en bijgebouwen (binnen het bouwvlak) of uitsluitend bijgebouwen (erf, buiten het bouwvlak) zijn toegestaan.

Ten behoeve van de regeling inzake bebouwing op een woonperceel is nagegaan welke ruimtelijke kenmerken op de verbeelding aangegeven moeten worden en in de bestemmingsregeling moeten worden verwerkt. Verschillende architectonische kenmerken en bouwkundige elementen zijn specifiek middels een aanduiding op de kaart geregeld. Het betreft de volgende elementen en aanduidingen:

Bouwaanduidingen	
[aeg]	Aanduiding t.b.v. aaneengebouwde woningen
[bg]	Aanduiding t.b.v. bijgebouwen
[gs]	Aanduiding t.b.v. gestapelde woningen.
[ka]	Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bouwwerken te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders.
[kap]	Ter plaatse van de bouwaanduiding 'kap' mag de kapvorm niet worden veranderd.
[sba – crp]	Aanduiding voor carports in de voortuin
[sba – bn]	Ter plaatse van deze aanduiding is het niet toegestaan de bouwhoogte te verhogen
[tae]	Aanduiding t.b.v. twee-onder-een-kap-woningen
[vrij]	Aanduiding t.b.v. vrijstaande woningen

Zoals hiervoor aangegeven is in de specifieke gebruiksregels opgenomen dat vrije beroepen zijn toegestaan. Op basis van jurisprudentie blijkt dat in elk geval de volgende beroepen gezien worden als vrij beroep.

<i>Advocaat</i>	<i>Medisch specialist</i>
<i>Accountant-administratieconsulent</i>	<i>Nagelstylist</i>
<i>Acupuncturist</i>	<i>Notaris</i>
<i>Alternatieve genezer</i>	<i>Oefentherapeut Cesar/Mensendieck</i>
<i>Bouwkundig architect</i>	<i>Organisatieadviseur</i>
<i>Belastingsconsulent</i>	<i>Orthopedagoog</i>
<i>Dierenarts voor kleine huisdieren</i>	<i>Psycholoog</i>
<i>Fysiotherapeut</i>	<i>Raadgevend adviseur</i>
<i>Gerechtsdeurwaarder</i>	<i>Redacteur</i>
<i>Grafisch ontwerper/webdesigner</i>	<i>Registeraccountant</i>
<i>Huidtherapeut</i>	<i>Schoonheidsspecialist</i>
<i>Huisarts</i>	<i>Stedenbouwkundige</i>
<i>Interieurarchitect</i>	<i>Tandarts</i>
<i>Juridisch adviseur</i>	<i>Tandartsspecialist</i>
<i>Kunstschilder/kunstenaar</i>	<i>(al dan niet beëdigd) Tolk-vertaler</i>
<i>Logopedist</i>	<i>Tuin- en landschapsarchitect</i>
<i>Makelaar</i>	<i>Verloskundigenpraktijk</i>

Door een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan zijn tevens een bedrijf aan huis en een bed & breakfast toegestaan.

**Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)**

Binnen de plangrens van het bestemmingsplan Zuid bevinden zich een historisch terrein van hoge archeologische waarde en drie waardevolle, bekende vindplaatsen. De terreinen in een straal van 50 meter rond de vindplaatsen hebben de dubbelstemming Waarde - Archeologie 1. Bodemingrepen in dit gebied die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld en die een oppervlakte hebben groter dan 30 m<sup>2</sup> moeten worden voorafgegaan door (verkennd) archeologisch onderzoek. Deze bestemming valt samen met een aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem.

**Waarde - Archeologie 3 (dubbelbestemming)**

Voor gronden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 3 opgenomen. De dubbelbestemming is overeenkomstig SVBP2008 met een arcering apart op de verbeelding weergegeven. De bestemming valt samen met een groot aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het veranderen van bouw- en bestemmingsvlakken in verband met het aantreffen (of door middel van archeologisch onderzoek aangetoonde afwezigheid) van archeologische waarden en voor het laten vervallen van de archeologische dubbelbestemming, indien is aangetoond dat geen archeologische waarden voorkomen.

**Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)**

De zones rondom de waterkering zijn voorzien van de beschermende dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”. Hier mag pas na afwijking worden gebouwd als is aangetoond, dat de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad. Hiertoe moet een advies worden ingewonnen bij de beheerder(s) van de waterkering. De bestemming komt alleen voor op de uiterste noordpunt van het plangebied.

**Functieaanduidingen**

Binnen de hiervoor genoemde bestemmingen zijn diverse functieaanduidingen opgenomen:

Functie-aanduidingen	
(b≤2)	Bedrijven tot en met milieucategorie 2
(da)	Dansschool
(ga)	Algemene garages en bergingen (niet op de kavel van de woning zelf)
(kb)	Kinderboerderij
(m)	Maatschappelijke voorzieningen
(nv)	Nutsvoorzieningen, groter dan vergunningvrij en t.b.v. de zend- en ontvangstinstallatie aan de noordzijde van het gebied
(pr)	Praktijkruimte
(sm-mln)	Specifieke vorm van maatschappelijk - Molen
(sm-vg)	Specifieke vorm van maatschappelijk - Verenigingsgebouw
(spt)	Speeltuin
(vm)	Verkooppunt motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG
(vt)	Volkstuin
(zw)	Zorgwoning

Ter plaatse van de aanduiding voor een praktijkruimte is sprake van de uitoefening van een vrij beroep. In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat deze zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding is echter sprake van de uitoefening van een vrij beroep op een groter vloeroppervlak dan op grond van die gebruiksregels is toegelaten. Gelet daarop is de aanduiding opgenomen.





## HOOFDSTUK 5            HANDHAVING EN UITVOERBAARHEID

### 5.1    Handhaving

Het gemeentebestuur is bevoegd om administratiefrechtelijk op te treden op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ten aanzien van activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het spreekt echter vanzelf dat het weinig zin heeft bestemmingsplannen op te stellen die slecht worden nageleefd.

Om een aanvaardbaar handhavingsbeleid tot stand te brengen, dient in de eerste plaats het draagvlak te worden vergroot. In verband hiermee dient het bestemmingsplan voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling te bevatten. Om het draagvlak nog verder te vergroten heeft de gemeente een integrale Nota Handhaving vastgesteld.

Verder kan door informatie te verstrekken omtrent de inhoud van het bestemmingsplan een groter begrip worden gekweekt bij de burger. Het geven van voorlichting vormt daarom de eerste schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege zullen hiertoe de nodige activiteiten worden ondernomen.

Daarnaast dient bestuurlijke bereidheid te ontstaan om regels in de praktijk toe te passen en te handhaven. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen, zullen handhavingsactiviteiten zoveel mogelijk worden afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd.

Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze en met inachtneming van de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

### 5.2    Financiële uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. In deze wet is verplicht kostenverhaal 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, een projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit is (artikel 6.2.3. t/m 6.2.5. Bro) rechtstreeks bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt. Voor een wijzigingsbevoegdheid wordt kostenverhaal verplicht bij het vervaardigen van het wijzigingsplan. Van een exploitatieplan kan worden afgeweken door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (door een overeenkomst te sluiten met de betreffende grondeigena(a)r(en) in het gebied waar bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt of door volledig gemeentelijk grondeigendom).

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

### 5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij zowel om de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken alsook om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

#### *Vooroverleg*

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan aan diverse overlegpartners toegezonden. Van deze instanties zijn drie overlegreacties ontvangen. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg, die als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Indien de overlegreacties aanleiding gaven tot het bijstellen van het bestemmingsplan is tevens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

#### *Inspraak*

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de Middelburgse inspraakverordening worden ingezetenen van de gemeente en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan betrokken.

Dit is gebeurd op de manier zoals beschreven in de gemeentelijke Inspraakverordening. In deze verordening is bepaald dat de openbare voorbereidingsprocedure, geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing is. Daarnaast zal het voorontwerpbestemmingsplan als gevolg van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg aan diverse instanties worden verzonden.

De procedure ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is als volgt verlopen. Het voorontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd bij de vakbalie van de Dienst Ruimte in het Stadskantoor. Het plan is tijdens de genoemde periode tevens digitaal beschikbaar geweest via de gemeentelijke website ([www.middelburg.nl](http://www.middelburg.nl)) en de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn burgers in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk een inspraakreactie naar voren te brengen.

Tijdens de inspraakprocedure is één inspraakreacties ontvangen. Deze is samengevat en beantwoord in het Rapport Inspraak en Vooroverleg, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Indien deze inspraakreacties aanleiding gaf tot het bijstellen van het bestemmingsplan is tevens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

#### *Ontwerpfase*

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de ontvangen inspraakreactie en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de vakbalie van de Dienst Ruimte in het Stadskantoor. Het plan was tijdens de genoemde periode tevens digitaal beschikbaar via de gemeentelijke website ([www.middelburg.nl](http://www.middelburg.nl)) en de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Binnen de gestelde termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Er zijn geen zienswijzen ontvangen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

#### *Vaststellingsfase*

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**



## **Bijlage 1: Rapport van Inspraak en Vooroverleg**



# **Rapport inspraak en vooroverleg**

## **Voorontwerpbestemmingsplan Zuid**

- **Inleiding**
- **Inspraakreacties**
- **Vooroverlegreacties**
- **Conclusie**



## 1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Zuid heeft vanaf 23 augustus 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar mening over het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Het voorontwerpplan is op drie manieren beschikbaar gesteld:

- digitaal via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)
- digitaal via [www.middelburg.nl](http://www.middelburg.nl)
- analoog bij de Vakbalie in het Stadskantoor te Middelburg.

Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het wettelijke vooroverleg aan een aantal partners toegezonden.

Gedurende de inspraaktermijn zijn de volgende inspraak- en vooroverlegreacties ontvangen:

### *Inspraakreacties:*

1. Inspreker 1 (reactie d.d. 3 oktober 2012, ontvangen 3 oktober 2012). Deze reactie is medeondertekend door 62 personen).

### *Vooroverlegreacties:*

1. Gedeputeerde Staten van Zeeland, Postbus 165, 4330 AD Middelburg (reactie d.d. 25 september 2012, ontvangen 26 september 2012);
2. Waterschap Scheldestromen, Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg (reactie d.d. 2 oktober 2012, ontvangen 2 oktober 2012)
3. Rijkswaterstaat Zeeland, Postbus 5014, 4330 KA Middelburg (reactie d.d. 13 september 2012, ontvangen 13 september 2012);

Het plangebied voor het nieuwe bestemmingsplan wordt globaal begrensd door het Kanaal door Walcheren, de Schroeweg, de Torenweg en de Reijersweg/Oude Vlissingseweg/Oosterse Lageweg en omvat de wijken Reyershove, Erasmuswijk en de Magistraatwijk.

Met dit voorontwerpbestemmingsplan wordt het huidige bestemmingsplan Zuid (vastgesteld in 2003) geactualiseerd.

Het bestemmingsplan heeft vooral een conserverend karakter en legt de huidige functies in het gebied vast. De belangrijkste functie binnen het plangebied is wonen met daaraan verbonden voorzieningen als onderwijs- en andere maatschappelijke voorzieningen, winkelvoorzieningen, kantoren, groenvoorziening en wegen.

## **2. Inspraakreacties**

### **2.1 Reactie van: Inspreker 1**

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt het parkeerterrein aan de zijde van de woningen 126 t/m 160 aangeduid als wro-wijzigingsgebied. Met deze wijzigingsmogelijkheid zou het mogelijk zijn om op termijn op dit parkeerterrein woningbouw te realiseren. Omwonenden geven aan dat het parkeerterrein voorziet in een duidelijke parkeerbehoefte in het gebied. Woningbouw op deze locatie is naar hun mening niet gewenst. Verzocht wordt de wro-wijzigingszone uit het bestemmingsplan te schrappen. Verwezen wordt naar de opmerking uit de toelichting dat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en de huidige functies in het gebied vastleggen.

Daarnaast wordt aangegeven dat de huidige inrichting van Prinsenhove met de voorzieningen zoals groen en speelruimte voldoet voor de omwonenden. De situatie wordt door omwonenden als zeer positief ervaren. De omwonenden geven aan dat zij deze situatie graag zouden behouden.

Deze reactie is medeondertekend door 62 personen, waarbij bij enkele ondertekenaars de adresgegevens ontbreken.

#### Reactie gemeente:

Deze wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan Zuid. Ook daarin is de mogelijkheid opgenomen om het gebied om te vormen.

Deze wijzigingsbevoegdheid is het resultaat van een traject dat circa 12 jaar geleden met omwonenden is gevoerd over de herinrichting van het gebied. Destijds hebben de bewoners zelf, met ondersteuning van de gemeente, nagedacht over een mogelijke herinrichting van het middengebied van de hoven in de wijk. De omwonenden hebben deze plannen destijds zelf richting de gemeenteraad verdedigd.

Deels zijn de herinrichtingsplannen uitgevoerd, bijvoorbeeld door in Prinsenhove een stuk groen en extra parkeren aan te leggen.

Maar destijds is ook gesproken over een mogelijke herinrichting van het gebied van de (voormalige) school en gymzaal. Er waren toen nog geen concrete plannen, maar er werd gedacht aan een combinatie van groen en wonen. Uiteindelijk is er voor gekozen om de mogelijke herinrichting met een wijzigingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan Zuid over te nemen. Nu dit bestemmingsplan aan actualisatie toe is, zijn de destijds opgenomen wijzigingsbevoegdheden overgenomen. De plannen voor herinrichting zijn immers nog niet uitgevoerd.

Nu geven de omwonenden in hun reactie aan dat een verdere herinrichting niet langer hun wens is. De situatie zoals die nu is, wordt als positief ervaren. Omwonenden willen de bestaande situatie handhaven.

In het traject voor herinrichting van (delen van) de wijk dat een aantal jaar geleden heeft plaatsgevonden, is de input van omwonenden steeds van groot belang geweest. Als de meerderheid van de omwonenden inmiddels van mening is dat de bestaande inrichting van een gebied zeer positief is en geen aanpassing behoeft, zullen wij ook die mening nu weer meewegen.

Als gemeente hebben wij geen specifieke (woning)bouwplannen voor dit gebied bij Prinsenhove. Ook is bijvoorbeeld in de woningbouwplanning en in het gemeentelijk grondbedrijf geen rekening gehouden met woningbouw ter plaatse.

Er zijn dan ook geen bezwaren om aan de wens van de omwonenden tegemoet te komen en de wro-wijzigingszone uit het bestemmingsplan te schrappen.

### **3. Vooroverlegreacties**

#### **3.1 Reactie van:**

**Het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland  
Postbus 165  
4330 AD Middelburg**

Aangegeven wordt dat de provincie Zeeland geen opmerkingen heeft naar aanleiding van het bestemmingsplan.

#### Reactie gemeente:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### **3.2 Reactie van:**

**Waterschap Scheldestromen  
Postbus 1000  
4330 ZW Middelburg**

- a. Verzocht wordt om bij alle enkelbestemmingen in de bestemmingsomschrijving op te nemen dat "waterhuishoudkundige voorzieningen" gerealiseerd mogen worden.
- b. Bij de bestemming "waterstaat – waterkering" wordt opgemerkt dat voor het bouwen in de beschermingszone A ook een watervergunning is vereist. Daarnaast is de regeling binnen deze bestemming strenger geformuleerd dan het vergunningenbeleid waterkeringen van het Waterschap, dat enkel de maximale uitbreidingsruimte bepaald.
- c. Binnen de bestemming "waterstaat – waterkering" is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen. Aangegeven wordt dat deze overbodig is, als deze enkel is opgenomen om de waterstaatkundige belangen te beschermen. Voor de bescherming van de waterstaatkundige belangen biedt de Keur voldoende bescherming.
- d. Verzocht wordt normaal beheer en onderhoud binnen de dubbelbestemming "Archeologie" op te nemen als uitzondering op de omgevingsvergunningplicht, zodat normaal onderhoud en beheer zonder omgevingsvergunning uitgevoerd kan worden.
- e. Verzocht wordt de beschermingszone A van de regionale waterkering te voorzien van een (dubbel)bestemming of een vrijwaringszone.

#### Reactie gemeente:

Ad a. In de meeste bestemmingen is in de doeleindenomschrijving aangegeven dat "water" of "waterpartijen en watergangen" toegestaan zijn. Waterhuishoudkundige werken kunnen hieronder vallen, zodat wijziging van de bestemming niet nodig is.

Alleen in de bestemmingen "centrum" (artikel 4) en "wonen" (artikel 12) komt geen verwijzing naar water of watergangen voor. Dit zal alsnog toegevoegd worden.

Ad b. De vereiste van een watervergunning wordt voor kennisgeving aangenomen. Deze vereiste kan niet in een bestemmingsplan opgenomen worden.

De regeling binnen deze bestemming wordt aangepast op de regeling uit het vergunningbeleid van het Waterschap, zodat het beleid niet strenger wordt geformuleerd dan het beleid van het Waterschap Scheldestromen.

Ad c. Dit aanlegvergunningenstelsel is inderdaad opgenomen om de waterstaatkundige belangen te beschermen. Als de Keur hierin voldoende voorziet, wordt artikel 15.4 uit het bestemmingsplan geschrapt.

Ad d. Ook bij normaal beheer en onderhoud van watergangen kunnen archeologische waarden geschaad worden. Alleen als de onderhoudswerkzaamheden een diepte hebben van ten hoogste 40 centimeter onder het peil, kan zonder omgevingsvergunning gewerkt worden. In andere gevallen zal eerst aangetoond moeten worden dat de archeologische waarden niet geschaad worden door de werkzaamheden.

Ad e. Deze beschermingszone zal alsnog op de verbeelding worden opgenomen.

**3.3 Reactie van:  
Rijkswaterstaat Zeeland  
Postbus 5014  
4330 KA Middelburg**

Aangegeven wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan vooralsnog geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

### **Conclusie:**

De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties geven aanleiding om wijzigingen in de verbeelding of de regels van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren.

De volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- De wro-wijzigingszone die op plankaart 3 bij Prinsenhove en Keurhove zijn ingetekend, worden van de plankaart verwijderd. De bijbehorende regels worden uit de planregels (artikel 18.1) verwijderd.
- Artikel 15.4 wordt geschrapt.
- Artikel 15.2.1 wordt aangepast op het vergunningenbeleid waterkeringen van het Waterschap.
- In de artikel 4.1 en 12.1 wordt toegevoegd dat binnen de bestemming ook waterhuishoudkundige voorzieningen gerealiseerd mogen worden.
- Voor de regionale waterkering in het plangebied wordt op de verbeelding voor de beschermingszone A een dubbelbestemming opgenomen.

Tot slot is gedurende de termijn van ter visie legging gebleken dat de archeologische waarden niet goed op de verbeelding zijn weergegeven. Deze zullen in het ontwerpbestemmingsplan op de juiste wijze worden opgenomen.



**REGELS**





## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	6
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>7</b>
Artikel 3 Bedrijf	7
Artikel 4 Gemengd	10
Artikel 5 Groen	12
Artikel 6 Kantoor	13
Artikel 7 Maatschappelijk	15
Artikel 8 Recreatie	17
Artikel 9 Tuin	19
Artikel 10 Verkeer	21
Artikel 11 Water	22
Artikel 12 Wonen	23
Artikel 13 Waarde - Archeologie - 1	28
Artikel 14 Waarde - Archeologie - 3	31
Artikel 15 Waterstaat - Waterkering	33
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS</b>	<b>35</b>
Artikel 16 Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 17 Algemene bouwregels	36
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels	37
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 20 Algemene wijzigingsregels	39
Artikel 21 Algemene procedureregels	40
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>41</b>
Artikel 22 Overgangsrecht	41
Artikel 23 Slotregel	42
<b>Bijlagen bij de regels</b>	
Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten	
Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten	



## **HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS**

### **Artikel 1      Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1      plan**

het bestemmingsplan Zuid van de gemeente Middelburg.

#### **1.2      bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0687.BPZUI-OH99 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

#### **1.3      aanduiding**

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

#### **1.4      aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.5      aan- en uitbouw**

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

#### **1.6      bebouwing**

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

#### **1.7      bed & breakfast**

een nevenactiviteit in bestaande woon- en slaapvertrekken in een bestaande woning waar logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden worden verstrekt aan gasten.

#### **1.8      bedrijf**

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming.

#### **1.9      bedrijf aan huis**

een bedrijfsactiviteit, uitgevoerd door (één van) de hoofdbewoner(s) van de woning, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet verkeersaantrekkelijk of milieuhinderlijk zijn, en geen betrekking hebben op detailhandel of horecagerelateerde activiteiten, die op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie en de woonomgeving ter plaatse.

#### **1.10     bedrijfswoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

#### **1.11     beroep aan huis**

een beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met uitzondering van detailhandel en bedrijven die milieuplichtig zijn.

#### **1.12     bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.13 bijgebouw**

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

**1.14 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.15 bouwen**

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

**1.16 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.17 bouwperceel**

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

**1.18 bouwperceelsgrens**

een grens van een bouwperceel.

**1.19 bouwvlak**

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

**1.20 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.21 carport**

een aangebouwd - of vrijstaand bijgebouw, bestaande uit een (semi) gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen eventueel gedeeltelijk omsloten door wanden die niet tot de constructie behoren.

**1.22 dakkapel**

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

**1.23 dakopbouw**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

**1.24 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en leveren van goederen, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor gebruik ter plaatse.

**1.25 dienstverlening**

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

**1.26 evenemententerrein**

terrein voor periodieke en/of incidentele manifestaties zoals beurzen, concerten, markten, sportmanifestaties.

**1.27 gebouw**

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

**1.28 geluidhinderlijke inrichtingen**

Bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

**1.29 hoofdgebouw**

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

**1.30 horeca**

Het bedrijfsmatig verstrekken van voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaal accommodatie en/of bedrijfsmatig verstrekken van logies.

**1.31 kantoor**

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

**1.32 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- of Vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.

**1.33 maatschappelijk**

voorzieningen en instellingen, gericht op het aanbieden en uitoefenen van activiteiten, gericht op de sociale, maatschappelijke, medische, zorgverlenende, educatieve, levensbeschouwelijke, en openbare dienstverlening als ook beschermde woonvormen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang.

**1.34 maatvoeringsaanduiding**

alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik.

**1.35 molendeskundige**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie op het gebied van molens.

**1.36 nutsvoorziening**

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

**1.37 overkapping**

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

**1.38 peil**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.39 praktijkruimte**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

#### **1.40 restaurant**

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

#### **1.41 samenhangend straat- en bebouwingsbeeld**

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. een goede hoogte-/breedte- verhouding tussen de bebouwing onderling;
- c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

#### **1.42 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden, waarbij onder een seksinrichting in elk geval wordt verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een erotische massagesalon), al dan niet in combinatie met elkaar.

#### **1.43 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

#### **1.44 Staat van Horeca-activiteiten**

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

#### **1.45 urban villa**

een meergezinswoning met een zodanige bouwvorm en uitstraling, dat dit vergelijkbaar is met de klassieke bouwvorm van een villa.

#### **1.46 verblijfsmiddelen**

voor verblijf geschikte al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, arken, caravans, tenten en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten; een en ander voor zover geen bouwwerken zijnde.

#### **1.47 volkstuin**

grond waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

#### **1.48 voorgevel**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

#### **1.49 voorgevelrooilijn/achtergevelrooilijn**

de lijn die, in combinatie met de rechte lijnen die in het verlengde daarvan zijn te trekken, bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevelrooilijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevellijn) niet mag worden overschreden.

#### **1.50 wonen**

de huisvesting van personen die zelfstandig, of nagenoeg zelfstandig dan wel onder geringe en vrijblijvende begeleiding plaatsvindt.

#### **1.51 woning**

een complex van ruimten, dat krachtens zijn indeling geschikt en bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.

#### **1.52 wonen aaneengebouwd**

een woning die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan tenminste één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

**1.53 wonen gestapeld**

een woning deel uitmakende van een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en uit twee of meer bouwlagen bestaat, of waarbij (een deel van) de eerste bouwlaag van het gebouw voor andere met de betreffende bestemming in overeenstemming zijnde doeleinde wordt gebruikt.

**1.54 wonen twee aaneen**

een woning die deel uitmaakt van een blok van twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

**1.55 wonen vrijstaand**

een woning die met inbegrip van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen los staat van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

**1.56 zorgwoning**

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van verzorging aanwezig zijn.

## **Artikel 2        Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1        afstanden**

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **2.2        bouwhoogte van een bouwwerk**

tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil

### **2.3        de breedte en lengte of diepte van een gebouw**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

### **2.4        goothoogte van een bouwwerk**

tussen het peil en de snijlijn tussen de bovenkant van het dakbeschot en de buitenkant van de gevel, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen - voor zover deze minder dan 50% van de breedte van het dakvlak beslaan - en liftopbouwen daaronder niet begrepen.

### **2.5        inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.6        oppervlakte van een bouwwerk:**

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



## **HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS**

### **Artikel 3 Bedrijf**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' ( $b_{\leq 2}$ ): bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen' (nv): voor nutsvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' (vm): tevens voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen, uitgezonderd de verkoop van lpg, met daarbij bijbehorende detailhandel;
- d. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, water nutsvoorzieningen en ontsluitingswegen.

#### **3.2 Bouwregels**

##### *3.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
  1. ter plaatse van het bouwvlak:
    - gebouwen;
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  2. buiten het bouwvlak:
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 1 m, tenzij het gebouw in de perceelsgrens wordt gebouwd;
- c. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen bedraagt ten minste 1 m.

##### *3.2.2 Maatvoering*

- a. de goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	<b>bouwwerk</b>	<b>goothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>	<b>oppervlakte/ inhoud</b>
a.	gebouwen	-	zie maatvoerings- aanduiding	zie maatvoerings- aanduiding
b.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	-
c.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
d.	lichtmasten	-	9 m	-
e.	overige bouwwerken, geen gebouwen, zijnde	-	3 m	-

#### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en afmeting van de gebouwen mede in verband met de inrichting van de onbebouwde terreinen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat daardoor de gebruikswaarde van de gronden onevenredig wordt geschaad;
- b. het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat de maximale bouwmogelijkheden zoals opgenomen op de verbeelding worden verminderd;
- c. nadere eisen mogen worden gesteld om te voorkomen dat onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar, indien en voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. lid 3.1 teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. lid 3.2.2 onder a tot ten hoogste 15% indien dit noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf of om te kunnen voldoen aan milieueisen.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. (bedrijfs)woningen zijn niet toegestaan;
- b. detailhandel, zelfstandige kantoren en geluidhinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunten motorbrandstoffen zonder lpg' mag het totale vloeroppervlak voor detailhandel niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden is niet toegestaan;
- e. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- f. geluidshinderlijke inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- g. per bedrijf is een kantoorvloeroppervlak dat meer bedraagt dan 50% van het brutovloeroppervlak niet toegestaan; kantooroppervlak van meer dan 400 m<sup>2</sup> per bedrijf is in geen geval toegestaan.

### 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.6.1 Categorie-indeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van de bedrijven in positieve zin kan worden gewijzigd, indien en voorzover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van bedrijven daartoe aanleiding geeft.

#### 3.6.2 Wonen of Kantoor

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de in lid 3.1 bedoelde gronden te wijzigen in de bestemming 'Wonen' of 'Kantoor', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ten aanzien van wijziging in de bestemming 'Wonen':
  1. woningen zijn toegestaan:
    - a. in ten hoogste twee bouwlagen, eventueel met kap;
    - b. in de vorm van urban villa's bestaande uit ten hoogste vier bouwlagen, eventueel met kap;
  2. de afstand tot woonpercelen in de omgeving van het wijzigingsgebied, dient ten minste te bedragen:
    - a. van woningen als bedoeld onder sub a.1.a: 10 m;
    - b. van urban villa's als bedoeld onder sub a.1.b.: 20 m;
  3. urban villa's dienen in een open ruimte te worden gesitueerd zodat een transparant ruimtelijk beeld wordt gecreëerd, waarbij de onderlinge afstand van urban villa's ten minste 30 m dient te bedragen;
- b. ten aanzien van de wijziging in de bestemming 'Kantoor':
  1. de wijziging is uitsluitend toegestaan indien vestiging plaatsvindt in de ter plaatse aanwezige gebouwen;
  2. de oppervlakte van de gebouwen mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
  3. de hoogte van gebouwen mag niet worden vergroot;
  4. parkeren dient te worden geprojecteerd op het eigen terrein van de kantoorvestiging;

- c. indien een bedrijf is gesitueerd op een perceel dat gedeeltelijk is voorzien van de bestemming 'Wonen', mag de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend worden toegepast ten behoeve van het projecteren van een nieuwe woning, voor zover dit past in het bebouwingspatroon, en/of voor bijgebouwen behorende bij het bestaande hoofdgebouw op het perceel;
- d. de wijziging wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. een besluit tot wijziging mag niet eerder worden genomen dan nadat gebleken is dat de geluidsbelasting ter plaatse de wettelijke normen niet zal overschrijden;
- f. een besluit tot wijziging mag niet eerder worden genomen dan nadat is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

## Artikel 4 Gemengd

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' (GD) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3' (sh-3): horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. kantoren;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' (m): uitsluitend maatschappelijke voorzieningen;
- h. watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
  1. ter plaatse van het bouwvlak:
    - gebouwen;
    - aan- en uitbouwen;
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  2. buiten het bouwvlak:
    - bijgebouwen;
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. indien de gebouwen niet in de erfscheiding worden gebouwd, dient de afstand tot de erfscheiding ten minste 1 m te bedragen;
- c. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen bedraagt ten minste 1 m;
- d. per bouwperceel zijn buiten het bouwvlak niet meer dan 2 vrijstaande bijgebouwen toegestaan.

#### 4.2.2 Maatvoering

- a. de goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouwen zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	<b>bouwwerk</b>	<b>goothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>	<b>oppervlakte/ inhoud</b>
a.	gebouwen	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoerings-aanduiding	-
b.	aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak	3 m	4,5 m	40% en/of 40 m <sup>2</sup>
c.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	-
d.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
e.	overige bouwwerken, geen gebouwen, zijnde	-	3 m	-

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een ander gebruik dan wonen is op de tweede bouwlaag en hoger niet toegestaan.
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan;
- d. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

## Artikel 5 Groen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. bermen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. evenementen;
- h. voet- en fietspaden;
- i. uitritten;
- j. watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden gebouwd:

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

#### 5.2.2 Maatvoering

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	<b>bouwwerk</b>	<b>goothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>	<b>oppervlakte/ inhoud</b>
b.	gebouwen t.b.v. nutsvoorzieningen	-	3 m	15 m <sup>2</sup>
c.	lichtmasten	-	9 m	-
d.	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	-

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. tot ten hoogste 10% van het bestemmingsvlak mag gebruikt worden voor parkeervoorzieningen;
- b. evenementen zijn alleen toegestaan indien daarvoor een (omgevings)vergunning (op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Middelburg) is verleend en aan die vergunning wordt voldaan.

## Artikel 6 Kantoor

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. dienstverlening;
- d. geluidsafscherming voor de westelijk gelegen woningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
  1. ter plaatse van het bouwvlak:
    - gebouwen;
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  2. buiten het bouwvlak:
    - bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;

#### 6.2.2 Maatvoering

- a. de goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouwen zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/ inhoud
a.	gebouwen	zie maatvoerings- aanduiding	zie maatvoerings- aanduiding	zie maatvoerings- aanduiding
b.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	-
c.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
e.	lichtmasten	-	9 m	-
f.	overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde	-	3 m	-

- b. de afstand van een gebouw tot een ontsluitingsweg haaks op de Schroeveweg dient ten minste 15 m te bedragen;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste de helft van de hoogte van het betreffende gebouw te bedragen.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent situering en afmeting van de gebouwen mede in verband met de inrichting van de onbebouwde terreinen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat daardoor de gebruikswaarde van de gronden onevenredig wordt geschaad;
- b. het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat de maximale bouwmogelijkheden zoals opgenomen in lid 6.2.2 worden verminderd;
- c. nadere eisen mogen worden gesteld om te voorkomen dat onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- d. nadere eisen mogen worden gesteld om verkeersveiligheid en sociale veiligheid te waarborgen;
- e. nadere eisen mogen worden gesteld om een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige en architectonische inpassing alsmede de stedelijke kwaliteit te waarborgen;
- f. nadere eisen mogen worden gesteld om een voldoende geluidsafscherming van de westelijk gelegen woningen te bereiken.

## **6.4 Afwijken van de bouwregels**

### *6.4.1 Bebouwingspercentage*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder a teneinde een bebouwingspercentage te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de omgevingsvergunning mag worden verleend tot een bebouwingspercentage van ten hoogste 70%;
- b. verlening van de omgevingsvergunning mag niet leiden tot onevenredige parkeerdruk in de omgeving;
- c. de omgevingsvergunning mag niet worden verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### *6.4.2 Bouwhoogte*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de op de verbeelding opgenomen bouwhoogte van 13 m teneinde de bouwhoogte te kunnen verhogen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 16 m bedragen;
- b. de omgevingsvergunning mag geen onnodige veranderingen teweeg brengen in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en/of in de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing;
- c. verlening van de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige parkeerdruk in de omgeving;
- d. de omgevingsvergunning wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **6.5 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. (bedrijfs)woningen zijn niet toegestaan.



## Artikel 7 Maatschappelijk

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen,
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 7' (sm - 7): voor een molen;
- ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' (vl): voor het verenigingsleven;
- ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' (zw): mede voor zorgwoningen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- op deze gronden worden gebouwd:
  - ter plaatse van het bouwvlak:
    - gebouwen;
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - buiten het bouwvlak:
    - bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
    - ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen': bijgebouwen.

#### 7.2.2 Maatvoering

- de goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouwen zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/ inhoud
a.	gebouwen	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoerings-aanduiding
b.	bijgebouwen - ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	-	4 m	150 m <sup>2</sup>
c.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	-
d.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
e.	lichtmasten	-	9 m	-
f.	overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen, zijnde	-	3 m	-

- ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' dient de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 5 m te bedragen.

#### 7.2.3 Toelaatbaarheid van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven'

Ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' geldt, in afwijking van het bepaalde onder lid 7.2.1 dat op de gronden worden gebouwd:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 7.2.4 Maatvoering van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven'

- de goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' in afwijking van het bepaalde onder lid 7.2.2 ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	<b>bouwwerk</b>	<b>goothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>	<b>oppervlakte/ inhoud</b>
a.	gebouwen	-	zie maatvoerings- aanduiding	zie maatvoerings- aanduiding
b.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	
c.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
d.	bouwwerken geen gebouwen zijnde	-	2 m	-

### 7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. (bedrijfs)woningen zijn niet toegestaan;
- b. buurt- of clubhuizen en daarmee vergelijkbare voorzieningen zijn niet toegestaan;

### 7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van het bepaalde in lid 7.3 af te wijken teneinde de vestiging van een buurt- of clubhuis toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aard en omvang van het buurt- of clubhuis dient te worden afgestemd op de in de omgeving woonachtige doelgroep; gelet daarop dient ook de noodzaak, doelmatigheid en wenselijkheid van de vestiging van een buurt- of clubhuis ter plaatse te worden aangetoond;
- b. de wijziging wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, waarbij met name aandacht moet worden besteed aan de openingstijden en de mogelijkheden voor ontsluiting; flankerend dient zo nodig ander instrumentarium te worden toegepast ter voorkoming van onevenredige overlast;
- c. de afstand van gebouwen tot woonpercelen in de omgeving van de maatschappelijke voorziening, dient ten minste 30 m te bedragen.

## Artikel 8 Recreatie

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' (R) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij' (kb): voor een kinderboerderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' (spt): voor een speeltuin;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' (vt): uitsluitend voor een volkstuincomplex;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden gebouwd:

- a. ten behoeve van het onder lid 8.1 a en b bepaalde: gebouwen;
- b. ten behoeve van het onder lid 8.1 c bepaalde: bergplaatsen, hobbykassen en beheersgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 8.2.2 Maatvoering

	<b>bouwwerk</b>	<b>gothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>	<b>oppervlakte/ inhoud</b>
a.	gebouwen	-	zie maatvoerings- aanduiding	zie maatvoerings- aanduiding
b.	bergplaatsen en hobbykassen	zie maatvoerings- aanduiding	4 m	15 m <sup>2</sup> per volkstuin
c.	beheersgebouwen	zie maatvoerings- aanduiding	4 m	150 m <sup>2</sup> per volkstuin- complex
d.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	
e.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
f.	bouwwerken geen gebouwen zijnde	-	2 m	-

### 8.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. (bedrijfs)woningen zijn niet toegestaan;
- b. voorzieningen ten behoeve van overnachtingsmogelijkheden zijn niet toegestaan.

#### **8.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van in lid 8.1 bedoelde gronden te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van de genoemde recreatieve voorzieningen, met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. vergelijkbare recreatieve voorzieningen dienen te kunnen worden aangemerkt als dagrecreatieve voorzieningen, zoals volkstuinen, theehuis of recreatieve sportvoorzieningen (skateboardbaan e.d.);
- b. deze voorzieningen mogen geen afbreuk doen aan het karakter van het gebied, gekenmerkt door weinig hinder veroorzakende recreatieve voorzieningen die voornamelijk gericht zijn op kinderen;
- c. een besluit tot wijziging mag niet eerder worden genomen dan nadat is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;
- d. horecavoorzieningen zijn alleen toegestaan indien deze zijn afgestemd op het recreatieve gebruik van het gebied;
- e. de oppervlakte van gebouwen dient te worden afgestemd op de omgeving, waarbij de oppervlakten waar in lid 8.2.2 aan wordt gerefereerd als indicatie dienen te worden gehanteerd.

## Artikel 9 Tuin

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen en water.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd overkappingen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' [cp] dat een carport mag worden gebouwd.

#### 9.2.2 Maatvoering

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	<b>bouwwerk</b>	<b>goothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>	<b>oppervlakte/ inhoud</b>
a.	carport	-	3 m	-
b.	erfafscheidingen	-	1 m	-
c.	lichtmasten	-	9 m	-
d.	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	-

Indien de maatvoering van bestaande erfafscheidingen afwijkt van het hierboven bepaalde dan geldt de bestaande maatvoering als maximum.

### 9.3 Afwijken van de bouwregels

#### 9.3.1 Uitbreiding gebouwen en overkappingen in tuin voor de voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2, teneinde aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 10 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m;
- b. de bevoegdheid tot afwijken heeft niet tot gevolg dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid onevenredig worden aangetast;
- c. de bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 9.3.2 *Uitbreiding gebouwen en overkappingen aan de zijkant van de woning*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 sub a, teneinde bijgebouwen en overkappingen toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bevoegdheid tot afwijken mag er niet toe leiden dat het in 12.2.2 sub a onder c genoemde maximale oppervlak wordt overschreden;
- b. de bevoegdheid tot afwijken mag er niet toe leiden dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid onevenredig worden aangetast;
- c. aangetoond dient te zijn dat de voorwaarde voor een andere situering op het perceel een te vergaande beperking is;
- d. de bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 10 Verkeer

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen bestaande uit ten hoogste twee rijstroken;
- b. beplanting;
- c. bermen;
- d. bruggen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeerplaatsen;
- i. watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden gebouwd:

- a. gebouwen voor nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 10.2.2 Maatvoering

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	<b>bouwwerk</b>	<b>goothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>	<b>oppervlakte/ inhoud</b>
a.	nutsvoorzieningen	-	3 m	15 m <sup>2</sup>
b.	lichtmasten	-	9 m	-
c.	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		9 m	

## Artikel 11 Water

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wateraanvoer en -afvoer;
- b. waterberging.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden gebouwd:

- a. aanlegsteigers;
- b. bruggen;
- c. duikers;
- d. keermuren voor de waterbeheersing;
- e. oeverbeschoeiingen;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 11.2.2 Maatvoering

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	<b>bouwwerk</b>	<b>goothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>	<b>oppervlakte / inhoud</b>
	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	-



## Artikel 12 Wonen

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'dansschool' (da): tevens voor een dansschool;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' (ga): uitsluitend garageboxen en bergplaatsen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' (pr): tevens voor een praktijkruimte;
- e. bijbehorende erven, tuinen en ontsluitingspaden;
- f. watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
  1. binnen het bouwvlak:
    - hoofdgebouwen;
    - ter plaatse van de aanduiding 'garage': garageboxen en bergplaatsen;
    - aan- en uitbouwen;
    - bijgebouwen;
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  2. buiten het bouwvlak:
    - bijgebouwen;
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. als woningtype is toegestaan:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' [aeg]: tenminste drie aaneengebouwde woningen;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' [gs]: gestapelde woningen;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' [tae]: ten hoogste twee aaneengebouwde woningen;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' [vrij]: uitsluitend vrijstaande woningen;
- c. van het hoofdgebouw dient de afstand tot de zijdelings perceelsgrens tenminste te bedragen:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' [vrij] : 2,5 m;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' [tae] tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: 2,5 m;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' [aeg]: tenzij de hoofdgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd 1 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' [vrij] dient buiten het bouwvlak op hetzelfde bouwperceel, de afstand bij bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 2,5 m te bedragen, met dien verstande dat binnen de genoemde afstand tuinhuisjes en daarmee vergelijkbare bergingen zijn toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 2,7 m; deze oppervlakte wordt meegerekend bij de oppervlakte als bedoeld onder lid 12.2.2 sub a onder c;
- e. van een bijgebouw dient de voorgevel tenminste 3 m naar achteren te liggen ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- f. voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn, wordt de oppervlakte van bestaande gebouwen niet uitgebreid;
- g. van een garage dient de afstand tussen de voorgevel van de garage en de perceelsgrens tenminste 5 m te bedragen;
- h. buiten het bouwvlak zijn niet meer dan 2 vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- i. van niet aaneen gebouwde gebouwen dient de onderlinge afstand ten minste 1 m te bedragen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'kap' [kap] mag de kapvorm niet worden veranderd.

### 12.2.2 Maatvoering

- a. De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

	<b>bouwwerk</b>	<b>goothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>	<b>oppervlakte / inhoud</b>
a.	hoofdgebouwen	zie maatvoeringsaanduiding	zie maatvoeringsaanduiding	zie maatvoeringsaanduiding
b.	aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen	3 m	4,5 m	-
c.	aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen buiten het bouwvlak	3 m	3 m	maximaal 40% en 40 m <sup>2</sup>
d.	garages	zie maatvoeringsaanduiding	zie maatvoeringsaanduiding	-
e.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	-
f.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
h.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	10 m <sup>2</sup>

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte niet verhogen' [bn] mag de bouwhoogte van gebouwen zoals ten tijde van de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, niet worden verhoogd.

## 12.3 Nadere eisen

### 12.3.1 Bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goothoogte van een bijgebouw, indien de afstand tot de perceelsgrens over een lengte van meer dan 2,5 m minder dan 1 m bedraagt, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweeg brengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en / of in de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing, met inachtneming van de volgende regels:

- het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat daardoor de gebruikswaarde van de gronden onevenredig wordt geschaad;
- het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat de goothoogte van (delen van) gebouwen minder dan 2,5 m zou moeten bedragen;
- het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat de maximale bouwmogelijkheden zoals opgenomen in lid 12.2.2 worden verminderd.

### 12.3.2 Kapvormen en dakkapellen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de kapvorm en situering en vorm van dakkapellen teneinde een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld te behouden, met inachtneming van de volgende regels:

- het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat daardoor de gebruikswaarde van de gronden onevenredig wordt geschaad;
- bij (grotendeels) plat afgedekte woningen mag de nadere eis worden gesteld dat de bestaande kapvorm / afdekking wordt behouden;
- nadere eisen mogen worden gesteld om te voorkomen dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld niet wordt aangetast;
- nadere eisen mogen worden gesteld om het behoud van de hoofdvormen van kapvormen, zoals een lessenaarsdak, zadeldak of asymmetrisch dak te waarborgen.

## 12.4 Afwijken van de bouwregels

### 12.4.1 Woningtype en nieuwe woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 sub b teneinde nieuwe woningen of een ander woningtype te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wat betreft een ander woningtype:
  1. ter plaatse van gronden met een aanduiding 'vrijstaand' zijn tevens twee aaneengebouwde woningen toegestaan;
  2. ter plaatse van de gronden met een aanduiding 'twee-aaneen' zijn alleen aaneengebouwde woningen toegestaan met een maximum van drie aaneen;
  3. indien en voor zover deze afwijkingen het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld niet overmatig dan wel negatief beïnvloeden;
- b. het afwijken heeft niet tot gevolg dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid onevenredig worden aangetast;
- c. de bevoegdheid tot afwijken mag niet worden toegepast indien toepassing ertoe leidt dat de afstand tussen de nieuwe woningen en de voorgevel van de bestaande woningen minder dan 12 m bedraagt;
- d. de bevoegdheid tot afwijken mag niet worden toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. de bevoegdheid tot afwijken mag niet worden toegepast als ter plaatse de geluidsbelasting op de gevel van de woning groter is dan 48 dB.

### 12.4.2 Oppervlakte erfbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 sub a onder c, teneinde een grotere oppervlakte te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bevoegdheid tot afwijken tot 50% mag worden toegepast om bijgebouwen en overkappingen te kunnen uitbreiden tot ten hoogste 40 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat buiten het bouwvlak een aaneengesloten onbebouwde en niet-overkapte oppervlakte wordt gehandhaafd van ten minste 25 m<sup>2</sup>;
- b. bevoegdheid tot afwijken mag worden toegepast om bijgebouwen en overkappingen te kunnen uitbreiden tot ten hoogste 80 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  1. het bebouwingspercentage van 40% niet wordt overschreden;
  2. de oppervlakte van het perceel ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 12.4.3 Uitbreidingen gebouwen en overkappingen voor de voorgevelrooilijn of aan de zijkant van de woning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 sub e, f en g teneinde voor de voorgevelrooilijn of aan de zijkant van de woning, bijgebouwen en overkappingen toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bevoegdheid tot afwijken mag er niet toe leiden dat het in 12.2.2 sub a onder c genoemde maximale oppervlak wordt overschreden;
- b. de bevoegdheid tot afwijken mag er niet toe leiden dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid onevenredig worden aangetast;
- c. aangetoond dient te zijn dat de voorwaarde voor een andere situering op het perceel een te vergaande beperking is;
- d. de bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 12.4.4 Dakopbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 12.2.2 sub a onder a bedoelde goothoogte en / of bouwhoogte, teneinde dakopbouwen te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdvorm van de dakopbouwen komt overeen met de hoofdvorm van dakopbouwen in de woonbuurt;
- b. in geval in de woonbuurt nog geen dakopbouwen zijn geplaatst, is een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan alleen toegestaan indien het woningtype, de inrichting en / of de omvang hier aanleiding toe geven;

- c. situering van een dakopbouw leidt niet tot een extra bouwlaag;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is de situering van dakopbouwen, vergelijkbaar met een vierde bouwlaag, ter plaatse van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding - bouwlaag' [sba-bl] toegestaan, op voorwaarde dat dezelfde kapvorm wordt toegepast;
- e. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 12.4.5 *Bouwhoogte bijgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 sub a onder b inzake de bouwhoogte teneinde hogere bijgebouwen te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels;

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. de bevoegdheid tot afwijken brengt geen relevante veranderingen teweeg in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en / of in de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing;
- c. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 12.5 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. op de gronden met de bestemming 'Wonen' is – in samenhang daarmee – ook het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor vrije beroepen, voor zover:
  - 1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
  - 2. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
  - 3. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  - 4. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met het beroep of bedrijf aan huis;
  - 5. ten hoogste 30% van het vloeroppervlak, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, van de woning inclusief aan- en uitbouwen ten behoeve van een vrij beroep in gebruik zal zijn;
  - 6. het bedrijvigheid betreft die niet onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
  - 7. het beroep niet wordt beoefend in een vrijstaand bijgebouw;
- b. op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn een bedrijf aan huis en logies niet toegestaan.

### 12.6 **Afwijken van de specifieke gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5 onder b teneinde ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen'- in samenhang daarmee - ook het gebruik toe te staan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor een bedrijf aan huis en bed en breakfast, voor zover:

- 1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- 2. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- 3. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- 4. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met het bedrijf aan huis;
- 5. ten hoogste 30% van het vloeroppervlak, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, van de woning inclusief aan en uitbouwen ten behoeve van het bedrijf aan huis of een bed en breakfast in gebruik zal zijn;
- 6. het bedrijvigheid betreft die niet onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
- 7. het beroep niet wordt beoefend in een vrijstaand bijgebouw.

## 12.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 12.7.1 Gestapelde woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' of 'aaneengebouwd' te wijzigen in de aanduiding 'gestapeld' teneinde gestapelde woningbouw te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels;

- a. gestapelde woningbouw voorziet in een aantoonbare behoefte, bijvoorbeeld indien bestaande woningen waarnaar weinig vraag is of in de toekomst zal zijn, worden vervangen door gestapelde woningen waarnaar een grotere vraag bestaat of in de toekomst zal bestaan;
- b. in beginsel leidt toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet tot te grote contrasten tussen de bestaande woonbebouwing en de gestapelde woningbouw, tenzij dit resulteert in het doorbreken van een te eenzijdige samenstelling van de bestaande woningvoorraad in de woonbuurt;
- c. de wijziging wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 13 Waarde - Archeologie - 1**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' (WR-A1) aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **13.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm beneden het peil kan worden geplaatst;
  4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden**

#### *13.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken en / of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *13.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 13.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 13.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
- e. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het peil;

- f. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.3.1 nodig is.

#### 13.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 13.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

### 13.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 13.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (Omgevingsvergunning voor het slopen), bouwwerken te slopen.

#### 13.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het verbod als bedoeld in lid 13.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 13.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. Burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.4.1 nodig is.

#### 13.4.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning, zoals in lid 13.4.1 bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het slopen een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het slopen regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

### 13.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### 13.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 13.1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

### 13.5.2 *Wijzigen vorm bestemmingsvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 13.1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

### 13.6 **Strafbaar feit**

Overtreding van het verbod van artikel 13.3.1 en artikel 13.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.



## **Artikel 14 Waarde - Archeologie - 3**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' (WR-A3) aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **14.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm beneden het peil kan worden geplaatst;
  4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden**

#### *14.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken en / of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *14.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 14.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 14.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
- e. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.3.1 nodig is.

### 14.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 14.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## 14.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### 14.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, bouwwerken te slopen.

## 14.5 Wijzigingsbevoegdheid

### 14.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid genoemde 14.1 bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

### 14.5.2 Wijzigen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 14.1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## 14.6 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 14.3.1 en 14.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 15 Waterstaat - Waterkering**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' (WS-WK) aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor bescherming en veiligstelling van de waterkering.

### **15.2 Bouwregels**

#### *15.2.1 Bouwregels voor de dubbelbestemming*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **15.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *15.3.1 Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 15.2.1 onder c, teneinde uitbreiding van de bestaande bouwwerken toe te staan, mits de uitbreiding niet meer bedraagt dan 20% van de oppervlakte van het bestaande bouwwerk, de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

#### *15.3.2 Advisering over de omgevingsvergunning*

Alvorens omtrent de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.3.1 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de waterkering.



### **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 16      Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 17      Algemene bouwregels**

### **17.1      Bestaande maten**

- a. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a. en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

### **17.2      Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de plankaart en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door;

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, alsmede andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn en de bouwhoogte in ieder geval niet meer dan 10 m; in afwijking van het in vorige zin bepaalde bedraagt de bouwhoogte van voorzieningen voor telecommunicatie ten behoeve van privé-gebruik maximaal 15 m en voor gemeenschappelijk gebruik maximaal 30 m;
- c. voor de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienste van nutsvoorzieningen; de inhoud van deze gebouwtjes bedraagt ten hoogste 50 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte ten hoogste 3 m.

## **Artikel 18 Algemene aanduidingsregels**

### **18.1 Vrijwaringszone molenbiotop**

#### *18.1.1 Bouwregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone molenbiotop' gelden de volgende bouwregels:

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen nieuwe bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/75 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

#### *18.1.2 Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 18.1.1 onder b indien:

- a. door het bouwplan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen de waarde van de molen als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element niet onevenredig in gevaar brengt of kan brengen;
- b. de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig worden geschaad;
- c. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge lid 18.1.1. onder b, geldt de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

#### *18.1.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden*

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone molenbiotop' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

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

#### *18.1.4 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 18.1.3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal beheer of onderhoud ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend;
- d. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, niet hoger is dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de gebouwen op hetzelfde bouwperceel zoals in het plan is toegestaan of het laagste punt van een zuiver verticaal staande wiek van de molen.

#### *18.1.5 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

- a. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend element;
- b. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de molendeskundige over de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning:
  1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering;
  2. de waarde van de molen als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element onevenredig in gevaar wordt gebracht of kan worden gebracht.

## **Artikel 19      Algemene afwijkingsregels**

### **19.1**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk 2 terzake reeds een omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden verleend - bij omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen ten behoeve van een praktische uitvoering van het plan, dan wel ter correctie van afwijkingen en onnauwkeurigheden op de kaart;
- c. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, alsmede andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- d. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt en de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup>;
- e. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn en de bouwhoogte in ieder geval niet meer dan 10 m; in afwijking van het in vorige zin bepaalde mag de bouwhoogte van voorzieningen voor telecommunicatie ten behoeve van privé-gebruik maximaal 15 m bedragen en voor gemeenschappelijk gebruik maximaal 30 m;
- f. voor de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienste van nutsvoorzieningen; de inhoud van deze gebouwtjes mag ten hoogste 50 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte ten hoogste 30 m bedragen.

### **19.2**

Een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.



## **Artikel 20      Algemene wijzigingsregels**

### **20.1      Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen bedragen echter niet meer dan 3 m en het bestemmingsvlak wordt met niet meer dan 10% vergroot.

### **20.2      Uitgifte openbare ruimte**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', teneinde erven behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van de openbare ruimte en/of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de wijziging mag niet leiden tot verlegging van de op de verbeelding ingetekende bouwvlakken;
- b. aangetoond dient te zijn dat de uit te geven openbare ruimte geen structurele betekenis heeft voor de verkeersafwikkeling en/of groenstructuur.

**Artikel 21      Algemene procedureregels****21.1      Procedureregels bij het stellen van nadere eisen**

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het stellen van nadere eisen, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt in mededeling van de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede en maken het besluit op de voorgeschreven wijze bekend.

## **HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 22      Overgangsrecht**

#### **22.1      Overgangsrecht bouwwerken**

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. eenmalig kan een omgevingsvergunning voor afwijken worden verleend van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan.

#### **22.2      Overgangsrecht gebruik**

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, zoals bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

**Artikel 23 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Zuid.

**Bijlagen bij de regels**



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





# Staat van Horeca-activiteiten Middelburg

## Categorie I "lichte horeca"

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

### *1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca*

- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- proeflokaal.

### *1b. Overige lichte horeca*

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

### *1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking*

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Deze opsomming is niet limitatief.

## Categorie 2 "middelzware horeca"

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

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur.

Deze opsomming is niet limitatief.

## Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en waaraan een nachtvergunning is verleend op basis van de APV van de gemeente Middelburg. Deze bedrijven trekken tevens een groot aantal bezoekers aan en kunnen daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee brengen:

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

Deze opsomming is niet limitatief.

# Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

## Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

## Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringlijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden<sup>1)</sup>; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;

---

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

- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

### **Categorieën van horeca-activiteiten**

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. "lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.  
In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
  - 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
  - 1b. overige lichte horeca: restaurants;
  - 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

### **Flexibiliteit**

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planregels is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

**Bijlage 2:**  
**Staat van Bedrijfsactiviteiten**



## **Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'**

### **1. Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering**

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

### **2. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' Algemeen**

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee VoorbeeldStaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNGpublicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies.

Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan.

Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

#### **Functiemengingsgebieden**

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB 'functiemenging' worden toegepast.

#### **Kenmerken van de activiteiten**

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

#### **De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'**

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de SvB 'functiemenging'. In de SvB 'functiemenging' zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering') in de categorisering opgenomen. Deze Staat is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende VoorbeeldStaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. In de SvB 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van

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

Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten<sup>2</sup>) van deze activiteiten.

- In de SvB 'functiemenging' is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

### **Categorie-indeling**

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden.

De SvB 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet:

#### **Categorie A**

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

#### **Categorie B1**

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan<sup>3</sup>). De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

#### **Categorie B2**

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

#### **Categorie C**

Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

### **3. Flexibiliteit**

De SvB 'functiemenging' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB 'functiemenging' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een ontheffing kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB 'functiemenging' is deze mogelijkheid

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

<sup>2</sup> Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

<sup>3</sup> Dit betreffen bedrijven die in de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m. Dergelijke bedrijven worden in de bestemmingsplanpraktijk, ook onder de oude VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2001), direct naast woningen in een gemengd gebied toegestaan.



beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB 'functiemenging' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een ontheffing kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven. Voor de concrete toetsing van een verzoek om ontheffing wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

# Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

behorende bij de regels van het bestemmingsplan Zuid van de gemeente Middelburg

## Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

-	niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit
<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
>	groter	p.o.	productieoppervlak
=	gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur
kl.	klasse	d	dag
n.e.g.	niet elders genoemd	w	week
		j	jaar

<b>SBI-code 1993</b>	<b>Nummer</b>	<b>OMSCHRIJVING</b>	<b>Categorie</b>
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < =500 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < =200 m <sup>2</sup>	<b>B2</b>
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < =200 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
1581	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, chargeovens, v.c. < 7.500 kg meel/week	<b>B1</b>
1584	0	Verwerking cacaoenen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. <=200 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	<b>B1</b>
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	<b>B2</b>
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	<b>B2</b>
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	<b>B2</b>
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief leer)	<b>B1</b>
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>B2</b>
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	<b>B1</b>
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	<b>B1</b>
2223	A	Grafische afwerking	<b>A</b>
2223	B	Binderijen	<b>B1</b>
2224		Grafische reproductie en zetten	<b>B1</b>
2225		Overige grafische activiteiten	<b>B1</b>
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	<b>A</b>
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	<b>C</b>
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDWERK, CEMENT-, KALK en GIPSPRODUCTEN	
2612		Glas-in-lood-zetterij	<b>B1</b>
2615		Glasbewerkingsbedrijven	<b>B2</b>
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	<b>B1</b>
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	2	- indien p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	<b>B2</b>
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	<b>B2</b>
28	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	<b>B2</b>

284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	<b>B2</b>
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m²	<b>B2</b>
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m²	<b>B2</b>
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoor machines- en computerfabrieken	<b>B1</b>
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke	<b>B1</b>
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	<b>A</b>
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	<b>B1</b>
363		Muziekinstrumentenfabrieken	<b>B1</b>
3661.1		Sociale werkvoorziening	<b>B1</b>
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	<b>B1</b>
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	<b>A</b>
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	<b>B1</b>
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	- blokverwarming	<b>B1</b>
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	<b>B1</b>
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	3	Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m²	<b>B1</b>
453		Bouwinstallatie algemeen (exclusief spuiterij)	<b>B1</b>
453		Elektrotechnische installatie	<b>B1</b>
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spuiterij)	<b>B1</b>
5020.4	B	Autobeklederijen	<b>A</b>
5020.5		Autowasserijen	<b>B1</b>
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	<b>B1</b>
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134		Groothandel in dranken	<b>C</b>
5135		Groothandel in tabaksproducten	<b>C</b>
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	<b>C</b>
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	<b>C</b>
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	<b>C</b>
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	<b>C</b>
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	- algemeen	<b>C</b>
5153	2	- indien b.o. < 2.000 m²	<b>B1</b>
5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	6	- indien b.o. < 200 m²	<b>B1</b>
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen	<b>C</b>
5154	2	- indien b.o. < 2.000 m²	<b>B1</b>
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	<b>C</b>
5162	2	Groothandel in machines en apparaten, opp >= b.o. 2.000 m², exclusief machines voor de bouwnijverheid	<b>C</b>
5162		Groothandel in machines en apparaten, opp < 2.000 m², exclusief machines voor de bouwnijverheid	<b>B1</b>
517		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	<b>C</b>

52	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	<b>A</b>
60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	<b>B1</b>
6024	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m <sup>2</sup>	<b>C</b>
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	<b>B1</b>
63	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVEN VAN HET VERVOER	
6321		Caravanstalling	<b>B1</b>
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	<b>C</b>
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	<b>B2</b>
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	<b>C</b>
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	<b>C</b>
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	<b>A</b>
72	B	Datacentra	<b>B1</b>
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	<b>A</b>
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	<b>C</b>
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	<b>A</b>
90		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	B	Rioolgemaal	<b>B1</b>
92		CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9234		Muziek- en balletscholen	<b>B1</b>
9234.1		Dansscholen	<b>B1</b>
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers e.d.	<b>A</b>
9253.1		Kinderboerderijen	<b>B2</b>
926	F	Sportscholen, gymnastiekzalen.	<b>B1</b>
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	<b>B1</b>
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	<b>A</b>
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	<b>A</b>
9303	0	Begrafenisondernemingen:	<b>A</b>
9303	1	1. uitvaartcentra	<b>A</b>
9303	2	2. begraafplaatsen	<b>A</b>
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	<b>B1</b>
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	<b>A</b>

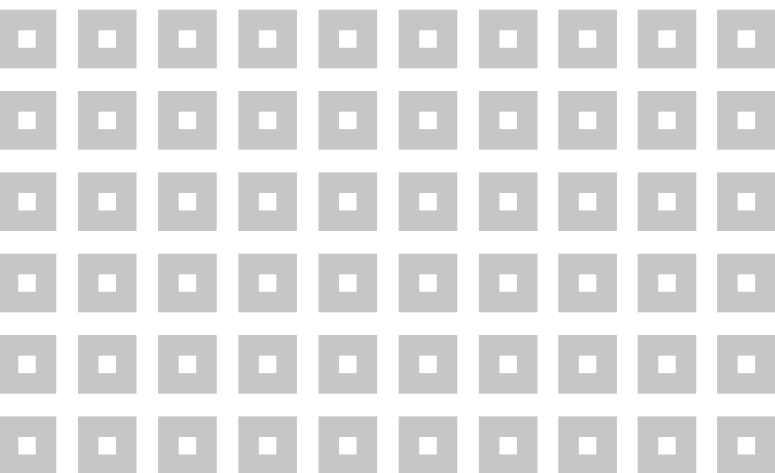


**VERBEELDING**



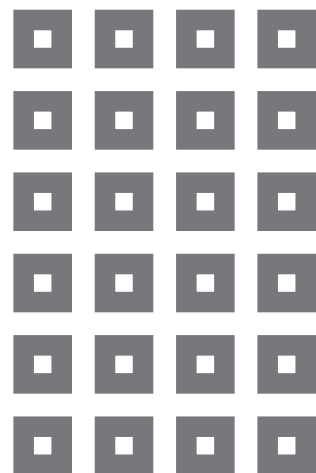






## KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)

Van Nelle Ontwerfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69