



GEMEENTE REIMERSWAAL

Bestemmingsplan 'Yerseke, gedeelte De Viskeete'

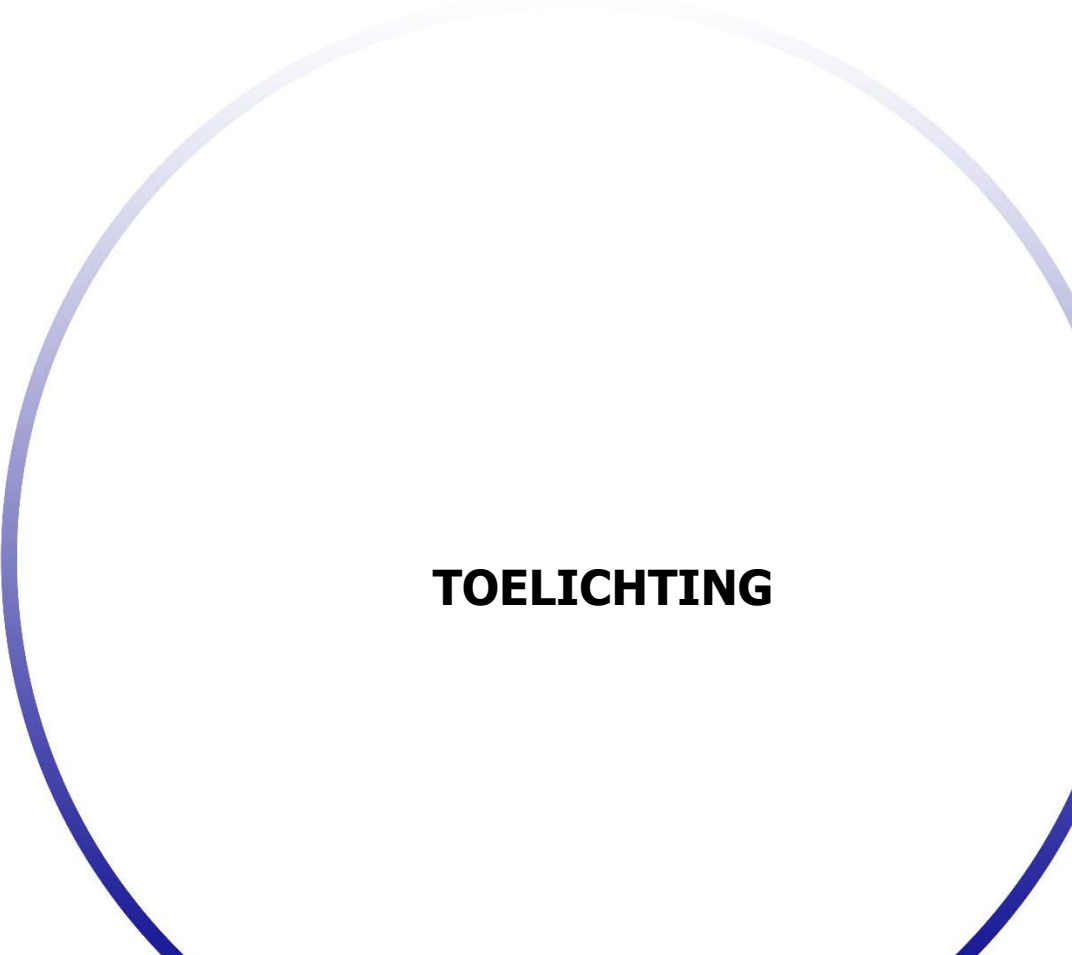


Vastgesteld door de raad van de gemeente Reimerswaal
bij besluit van 22 maart 2016

, voorzitter

, griffier

gemeente	Reimerswaal
titel	Bestemmingsplan 'Yerseke, gedeelte De Viskeete'
imronummer	NL.IMRO.0703.07YeBPKomGU-va01
projectnummer	RW4006
status	Definitief
Vastgesteld	22 maart 2016



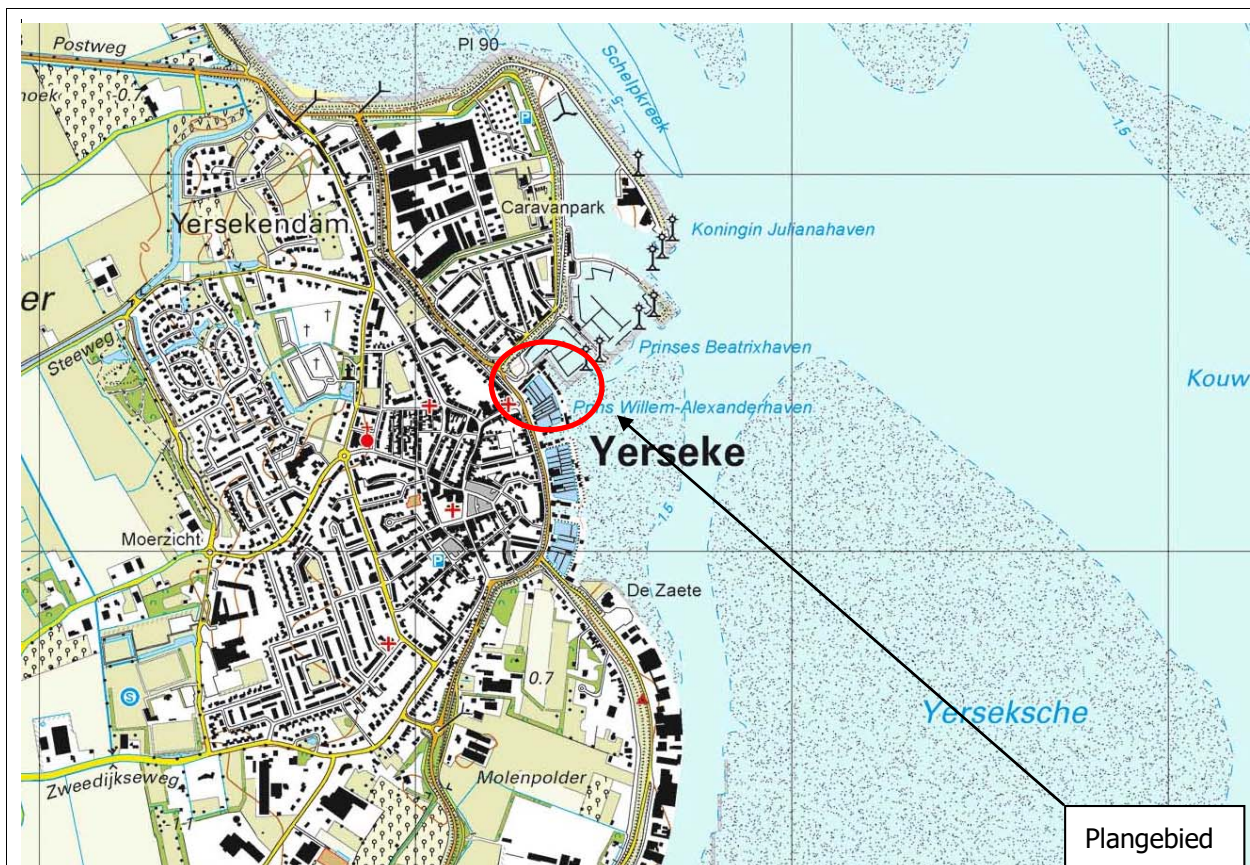
TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Yerseke, gedeelte De Viskeete' in de gemeente Reimerswaal.

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingplan	4
1.3	Leeswijzer	4
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde situatie	9
3	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	13
4	JURIDISCHE ASPECTEN	15
4.1	Algemene opzet	15
4.2	Verbeelding	15
4.3	Regels	16
4.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	16
4.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
4.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
4.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	19
5	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	21
5.1	Maatschappelijke toetsing	21
5.2	Handhaving	21



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor de gronden van de kern Yerseke heeft de gemeenteraad van Reimerswaal op 27 januari 2015 het bestemmingsplan 'Yerseke' vastgesteld. Tot de gronden van de kern Yerseke behoren onder meer de oesterputten, welke in het oostelijk gedeelte van het plangebied zijn gelegen, direct grenzend aan de Oosterschelde.

Ter hoogte van de Kettingweg, ingeklemd in de oksel van de jachthaven, is de meest noordelijk gelegen insteekhaven van de oesterputten gelegen. Op de kop van deze insteekhaven is 'Zee-eeterij De Viskeete' gevestigd. Zee-eeterij De Viskeete heeft onder vigore van het bestemmingsplan 'Oesterputten' vergunning gekregen voor het uitbreiden van het restaurant met bebouwing (serre). Deze uitbreidingsmogelijkheden zijn nadien in planologische zin in de opvolgende bestemmingsplannen 'Havens Yerseke' en 'Yerseke' gerespecteerd.

Tegen het laatst vermelde bestemmingsplan 'Yerseke' is beroep ingesteld. De hier van belang zijnde beroepsgrond ziet er op dat de voormelde planologische uitbreidingsmogelijkheid (uitbreiding van De Viskeete met bebouwing aan de zijde van de insteekhaven) niet in het bestemmingsplan 'Yerseke' gecontinueerd dient te worden.

Bij uitspraak van 30 september 2015, 201502156/1/R2, heeft de Raad van State, voor zover hier van belang, beslist dat het vaststellingsbesluit van 27 januari 2015 wordt vernietigd, voor zover het betreft:

- het plandeel met de bestemming 'Horeca' voor zover dat zich uitstrekt over het water van de insteekhaven grenzend aan het perceel, kadastraal bekend gemeente Reimerswaal, sectie Y, nr. 102, zoals nader aangeduid op bijgevoegde kaart.

Gelet op de bovenstaande uitspraak draagt de Raad van State de gemeente Reimerswaal, kort gezegd, op een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen is overwogen in de voormelde uitspraak.

Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 3 aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven en tot slot worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijke toetsing behandeld.

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

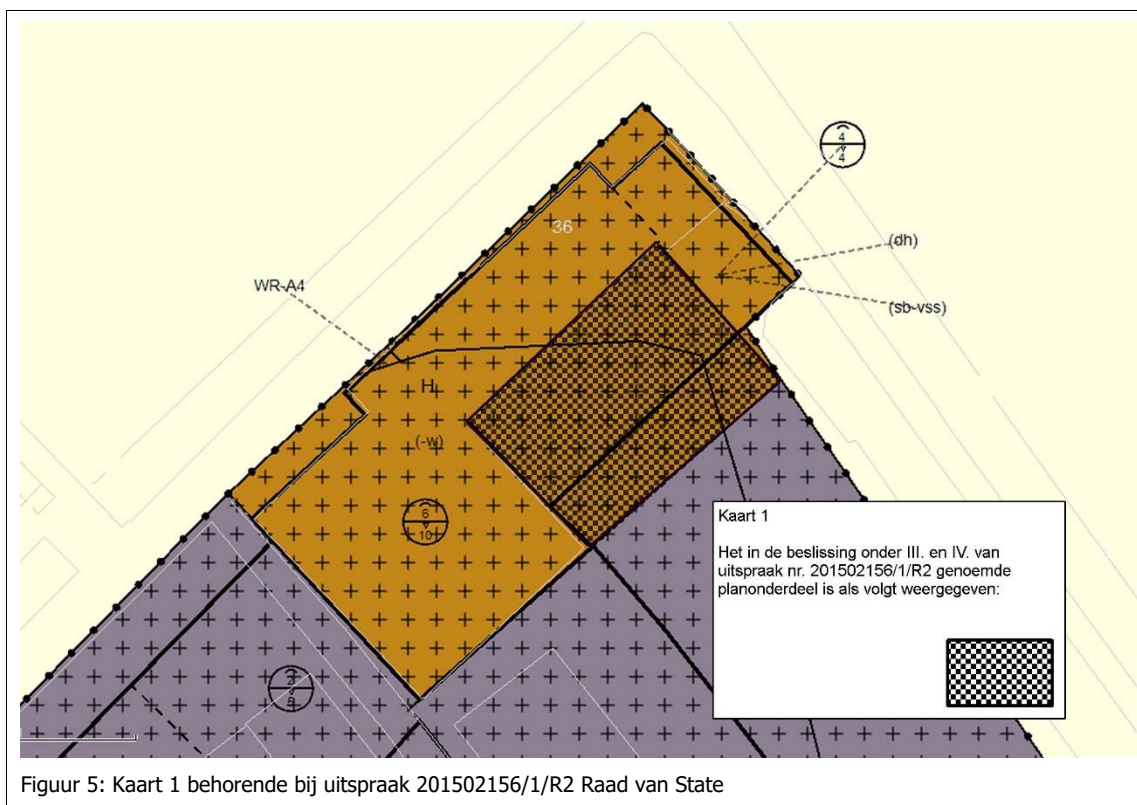
Zoals reeds in paragraaf 1.1 is aangegeven, is, ter hoogte van de Kettingweg, ingeklemd in de oksel van de jachthaven, de meest noordelijk gelegen insteekhaven van de oesterputten gelegen. Op de kop van deze insteekhaven, aan de noordwest zijde, is Zee-eeterij De Viskeete' gelegen. In het bestemmingsplan 'Oesterputten' (vastgesteld d.d. 26-02-2008), het bestemmingsplan 'Havens Yerseke' (vastgesteld d.d. 28-05-2013) en het bestemmingsplan 'Yerseke' (vastgesteld d.d. 27-01-2015) is het 'Zee-eeterij De Viskeete' planologisch gereguleerd.

Aan de gronden van 'De Viskeete' is de functie horeca toegekend. Binnen het bestemmingsplan 'Oesterputten' was deze functie ondergebracht binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', met subbestemming 'h'. Binnen het bestemmingsplan 'Havens Yerseke' was de horecafunctie ondergebracht binnen de bestemming 'Horeca'. Tot slot is ook binnen het bestemmingsplan 'Yerseke' de horecafunctie ondergebracht binnen de bestemming 'Horeca'. In figuur 4 is de planologische situatie weergegeven ten tijde van het vastgestelde bestemmingsplan 'Yerseke'.



Figuur 4: Uitsneden verbeelding ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Yerseke'

Binnen het opgenomen bouwvlak kan Zee-eeterij De Viskeete haar bebouwing uitbreiden. Daarbuiten is dat niet mogelijk. Voor de kopse zijde van de insteekhaven betekent dit dat vanaf het huidige restaurant ca. 7 meter de insteekhaven in met gebouwen mag worden bebouwd. Buiten het bouwvlak zijn aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, alsmede bouwwerken geen gebouw zijnde. Zee-eeterij De Viskeete heeft in het verleden een omgevingsvergunning gekregen om haar restaurant binnen het bouwvlak uit te breiden (serre).



Figuur 5: Kaart 1 behorende bij uitspraak 201502156/1/R2 Raad van State

Uitspraak Raad van State

Bij uitspraak van 30 september 2015 heeft de Raad van State (kenm. 201502156/1/R2) de rechtsgeldige omgevingsvergunning van Zee-eeterij De Viskeete betrokken in de planologische procedure. De Raad van State overweegt het volgende:

'Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in onder meer haar uitspraak van 21 mei 2003 in zaak nr. 200203644/1 is een rechtsgeldige bouwvergunning (thans: omgevingsvergunning) een bestaand recht waaraan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel niet voorbij kan worden gegaan. Dat laat onverlet dat indien een dienovereenkomstige bestemming op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, aanleiding kan bestaan een bestemmingsplan niet in overeenstemming met een verleende bouwvergunning vast te stellen.

Voorts overweegt de Afdeling dat het enkele gegeven dat in het voorheen geldende plan gelijke bouwmogelijkheden waren toegekend, er niet toe leidt dat in het geheel geen betekenis hoeft te worden toegekend aan de mogelijke gevolgen daarvan voor de belangen van derden.

De raad heeft de toekenning van de bestemming 'Horeca' uitsluitend gemotiveerd door te verwijzen naar eerder genomen besluiten en aan de motivering derhalve geen ruimtelijke motieven ten grondslag heeft gelegd. In de stukken, noch ter zitting heeft hij inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen van de verwezenlijking van de ingevolge het plan binnen de bestemming 'Horeca' toegelaten bebouwing zijn voor de bedrijfsvoering van [appellante], in het bijzonder gelet op haar belang bij het afmeren van vissersboten bij haar aanlegsteiger, en evenmin heeft hij inzichtelijk gemaakt of is verzekerd dat [appellante] door de bouwmogelijkheden niet onevenredig in haar belangen wordt

geschaad. Voorts is ter zitting komen vast te staan dat het terras waarvoor de vergunning al enkele jaren geleden is verleend nog niet is verwezenlijkt en heeft de raad niet gemotiveerd gesteld dat hier thans nog het voornemen toe bestaat.'

In overeenstemming met hetgeen de Raad van State hiervoor heeft overwogen, heeft de Raad een gedeelte van het bestemmingsplan 'Yerseke' vernietigd. De gronden waar deze vernietiging op ziet, zijn opgenomen in figuur 5. Voorts heeft de Raad van State de gemeente Reimerswaal de opdracht meegegeven om een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen is overwogen in de voormelde uitspraak.

2.2 Beoogde situatie

Aan de Havendijk 36 is Zee-eeterij De Viskeete gevestigd. De Viskeete heeft, gelet op het aantal gasten dat een bezoek brengt aan het restaurant behoefte aan uitbreiding. Deze uitbreiding ziet op een verruiming/vergroting van de bebouwing. Voor de bouwactiviteiten is op 16 augustus 2012 een omgevingsvergunning verleend. Mede gelet op de economische crisis zijn de bouwactiviteiten nog niet aangevangen. De wens om De Viskeete uit te breiden is thans nog steeds aan de orde en ligt in de rede om zo spoedig mogelijk uit te voeren.

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvSt) d.d. 30 september 2015 dienen de navolgende aspecten nader beschouwd te worden:

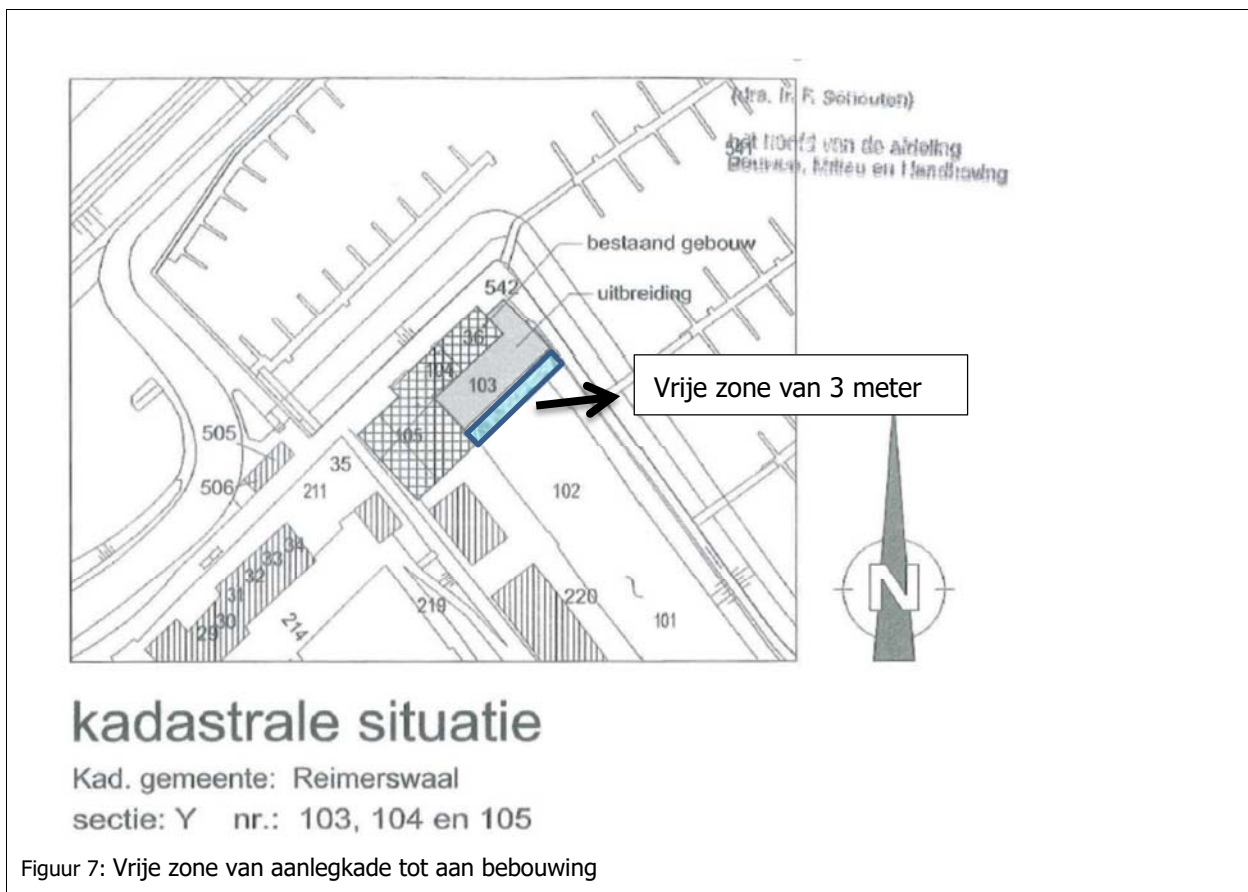
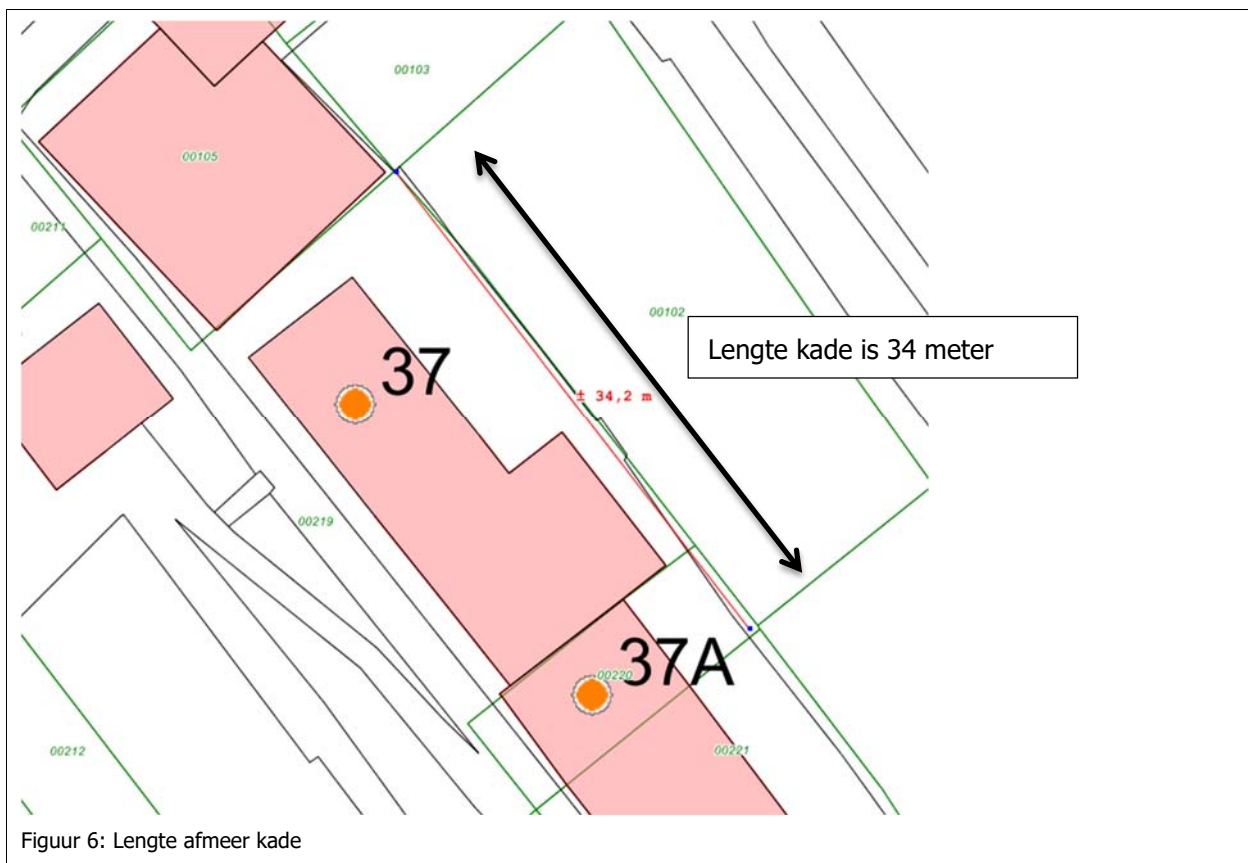
- *Bestemming op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en belang bij de beoogde nieuwe bestemming weegt zwaarder;*
- *Gevolgen van de verwezenlijking van de in casu bestemming 'Horeca' voor bedrijfsvoering derde*

Algemeen

De in het bestemmingsplan 'Yerseke' opgenomen bestemming 'Horeca' en de daarin opgenomen mogelijkheid ter verwezenlijking van bebouwing, is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Havens Yerseke'. Voordien is er medio 2012 een afzonderlijke afwijkingsprocedure doorlopen, waarin de beoogde uitbreiding is opgenomen. De omgevingsvergunning is nadien, 16 augustus 2012, verleend. Alvorens over te gaan tot het in procedure brengen van de beoogde afwijking van het bestemmingsplan, is omgezien naar belangen van derden.

In de directe omgeving is het bedrijf B.V. Oestercultuurmaatschappij voorheen A. Pols-Bom en het bedrijf W. Pols-Bom V.O.F. gelegen, een exportbedrijf gespecialiseerd in oesterteelt en – handel gelegen. Het voormelde bedrijf maakt gebruik van de insteekhaven om haar visserskotter af te meren. Voor het lossen van de visserskotter wordt de Beatrixhaven gebruikt. Gelet op het gebruik van de insteekhaven, is contact opgenomen met de heer Pols door zowel de gemeente Reimerswaal, als de initiatiefnemer de heer R. van Stee.

In het vergunningverleningsproces is uitdrukkelijk de afmeerlocatie van het schip, i.c. de YE 148, betrokken. Beoordeeld is of het afmeren en de ligplaats van het schip in de insteekhaven, in de situatie dat de beoogde uitbreiding gerealiseerd zou worden, zou worden belemmerd. Hierover heeft de gemeente Reimerswaal met de eigenaar van het schip, de heer Pols, overleg gehad. De heer Pols heeft destijds aangegeven dat de uitbreidingsplannen op voldoende



afstand worden gerealiseerd om noch het afmeren en noch de ligplaats van het schip te belemmeren. Dientengevolge heeft de heer Pols noch zijn bedrijven in rechte geageerd tegen de omgevingsvergunning inzake de beoogde uitbreiding van De Viskeete.

Daarnaast heeft er ook een overleg plaatsgevonden met de heer Van Stee. Ook in dit overleg is het afmeren en de ligplaats van het schip ten opzichte van de beoogde uitbreiding besproken. Hierbij is door de heer Van Stee aangegeven dat hij bij het realiseren van de uitbreiding tevens een aanvaarvoorziening zal realiseren, zodat in de toekomst geen gevaar optreedt bij het afmeren van het schip.

Tussen de overleggen met de heer Pols, het verlenen van de omgevingsvergunning en het opnemen van de planologische regeling in zowel het bestemmingsplan 'Havens Yerseke' als het bestemmingsplan 'Yerseke' hebben zich geen veranderingen in de omgeving voorgedaan. De fysieke situatie is immer dezelfde, ook het schip is niet veranderd. Daarnaast wordt, zoals hiervoor is aangegeven, het schip in de Beatrixhaven gelost. Van de ontvangstinstallaties opgesteld op de kade langs de insteekhaven wordt al jaren geen gebruik meer gemaakt het is dan ook niet noodzakelijk om exact bij de ontvangstinstallatie af te meren. Hierdoor ontstaat er nog meer flexibiliteit om aan te meren. Derhalve is het ook mogelijk om zuidoostelijker aan te meren.

Insteekhaven

Op de onderhavige insteekhaven is onder meer de Richtlijn Vaarwegen 2011 (RVW 2011) van toepassing.

In het algemeen kan gesteld worden dat insteekhavens dienen voor overslag van goederen en zijn daartoe voorzien van kaden, pontons en/of steigers. De afmeerplaats nabij de oesterputten van het schip met nummer YE 148, is conform de RVW 2011 aan te merken als een insteekhaven.

In de RVW 2011 is opgenomen dat per schip een afmeerlengte van 1,2. L nodig is, waarin L de lengte in meters van het voor die ligplaats maatgevende schip is. De kade waaraan het schip met nummer YE 148 afmeert, heeft een lengte van 34 meter en voldoet aan de richtlijnen. In figuur 6 is een uitsnede van de afmeerkade opgenomen. Het schip YE 148 heeft een lengte van 25 meter ($25 \times 1,2 = 30$ meter). Als het schip is afgemeerd op een ligplaats wordt er een afstand van de (uiterste) punt van het schip tot een ander obstakel gehanteerd van 10% van de lengte van het schip. Dit houdt dus in dat als het schip afgemeerd is er minimaal 2,5 meter ruimte moet zijn naar een ander obstakel. De uitbreiding van De Viskeete komt op ongeveer 3 meter afstand van de punt van het schip te liggen. In figuur 7 en 8 is de vrije zone van 3 meter opgenomen. Aan dit criterium wordt dan ook voldaan. Daarnaast wordt er nog een afmeerbescherming gerealiseerd aan de uitbouw. Mocht de schipper onverhoopt doorvaren is er voldoende bescherming om te voorkomen dat het schip het gebouw invaart.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de situatie in de insteekhaven sinds jaren niet is gewijzigd. De insteekhaven, meer speciaal het gedeelte dat gebruikt wordt door de bedrijven van de heer Pols, wordt gebruikt om zijn schip af te meren. De laad- en los installaties worden al jaren niet meer benut, het laden en lossen vindt plaats in de Beatrixhaven.

Voordat over is gegaan tot het reguleren van de gewenste uitbreidingsmogelijkheden, is overleg geweest met de Pols. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen belemmering bestaat voor uitvoeren van de beoogde uitbreidingswensen in combinatie met het afmeren en het gebruik als ligplaats voor het schip van de heer Pols.

De bestemming van de insteekhaven en de aangrenzende kade is in jaren niet gewijzigd. Weliswaar is het bestemmingsplan gewijzigd, doch de functie ter plaatse is altijd binnen de vigerende bestemming opgenomen/mogelijk gemaakt.



Figuur 8: Afstand tot bebouwing

Het opnemen van de bestemming 'Horeca' en 'Water – Deltawater' zoals deze is opgenomen in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Gewijzigde inzichten maken dit niet anders. Voorts is er geen sprake van een belang dat de nieuwe bestemming dan wel nieuwe functie in de insteekhaven zwaarder zou moeten wegen dan de gevestigde rechten en belangen. Het belang van het gebruik van de insteekhaven voor de bedrijven van de heer Pols ondervindt geen nadelige gevolgen als gevolg van de ter plaatse opgenomen bestemming 'Horeca' en 'Water-Deltawater' en de ingevolge deze bestemming toegelaten bebouwing. De belangen van derden worden geenszins onevenredig geschaad, te meer ook nu de belangen van heer Pols en zijn bedrijven in dezen in het verleden zijn meegenomen.

3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Aangezien het om een nadere motivering gaat van de bestemming 'Horeca' en 'Water-Deltawater' ingevolge een uitspraak van de Raad van State, is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten.

4 JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Algemene opzet

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan als uitwerking van het wettelijke kader en het beleidskader in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, namelijk de verbeelding en regels. Het bestemmingsplan 'Yerseke, gedeelte De Viskeete' bestaat uit de volgende onderdelen:

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan en zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en de waarden (zoals archeologische waarden) opgenomen die kenmerkend zijn voor het gebied. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt, zijn op de verbeelding tevens bouwvlakken en eventueel aanduidingen opgenomen over bijvoorbeeld de maximaal te bebouwen oppervlakte. In de desbetreffende regels wordt daarnaar verwezen. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien. Bij strijd gaan de regels voor op de verbeelding.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen en tevens zijn er mogelijkheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Deze verschillende regelingen bieden ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, maar er kunnen geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Daarnaast geldt voor de wijzigingen een uitgestelde exploitatieplanplicht.

4.2 Verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de diverse bestemmingen te onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Aanduidingen

We onderscheiden functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Op de verbeelding zijn functieaanduidingen weergegeven. Deze functieaanduidingen vertegenwoordigen logischerwijs een functie. Hiermee zijn de specifieke functies aangeduid. Daarnaast zijn er ook bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan waar een hoofdgebouw kan worden gebouwd.

De maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn weergegeven, geven de verschillende maten aan met betrekking tot goothoogtes, inhoud et cetera.

4.3 Regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' gaat in op de bestemmingen. Hierin wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging, afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning) zijn toegestaan.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven die voor alle bestemmingen gelden (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etcetera).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

4.3.1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat artikelen, die van belang zijn voor een juiste toepassing van deze regels.

Begrippen

Deze geven een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel bevat bepalingen die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals oppervlakte en inhoud van gebouwen, dienen te worden gemeten.

4.3.2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSGEVELS

Opbouw bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen zijn opgenomen betreffende de bestemmingen en de aanduidingen. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2012.

- *Bestemmingsomschrijving*
In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming 'bij recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toetssteen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.
- *Afwijken van de bouwregels*
De bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels is in dit deel van de regels opgenomen.
- *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.

- *Afwijken van de gebruiksregels*

In dit deel van de regels is de bevoegdheid tot afwijken van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksregels opgenomen.

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

Voor zover nodig zijn hierin de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.

- *Wijzigingsregels*

Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouwmogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Detailhandel

Yerseke kent een bestemming Centrum voor het dorpscentrumgebied, waarbinnen bewegingsruimte voor diverse functies aanwezig is. Buiten het dorpscentrumgebied zijn incidentele detailhandelsvestigingen aanwezig en als zodanig bestemd. Wonen is binnen de bestemming Detailhandel eveneens mogelijk.

Buiten het dorpscentrumgebied is het karakter van de omgeving gericht op wonen en is uitwisseling van functies (detailhandel en kantoor) niet zonder meer wenselijk. Binnen de bestemmingen is de woonfunctie altijd toelaatbaar. Om definitief over te gaan naar de bestemming Wonen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Conform de in de gemeente gehanteerde systematiek is het via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk de bestemming Detailhandel te wijzigen in Wonen of Kantoor.

Horeca

Buiten het dorpscentrumgebied zijn incidentele vestigingen aanwezig en als zodanig bestemd. Voor het reguleren van de horecavoorzieningen wordt gebruikt gemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten (zie ook Centrum en). Algemeen toelaatbaar zijn horecabedrijven tot en met categorie 1. Voor de vestigingen die niet passen binnen de algemene toelaatbaarheid is een aparte aanduiding opgenomen.

Voor De Viskeete zijn ook aparte aanduidingen opgenomen die detailhandel en de groothandelsactiviteiten mogelijk maken.

Kantoor

Buiten het dorpscentrumgebied zijn incidentele kantoorvestigingen aanwezig en als zodanig bestemd.

Binnen de bestemming is de woonfunctie altijd toelaatbaar. Om definitief over te gaan naar de bestemming Wonen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bestemming Kantoor wordt dan definitief gewijzigd in Wonen. Conform de systematiek van de gemeente is het via een wijzigingsbevoegdheid ook mogelijk de bestemming Kantoor te wijzigen in de bestemming Detailhandel.

Wonen

Binnen de bestemming is wonen in een woning toegestaan. Binnen de bouwregels zijn de reguliere bouwregels ter plaatse van het hoofdgebouw (bouwvlak) en voor het aansluitende erf (de gronden buiten het bouwvlak) opgenomen. In de bouwregels is opgenomen dat voor de gronden binnen het bouwvlak hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken-geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen geldt hier een goot- en/of boeibordhoogte van 3 m en een bouwhoogte van 6 m. In de bouwregels is opgenomen dat voor de gronden buiten het bouwvlak bouwmogelijkheden gelden voor aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot ten hoogste 50% en tot een maximum van 100 m².

In de regels is bepaald dat op de gronden buiten het bouwvlak een goot- en/of boeibordhoogte geldt van 3 m. De bouwhoogte is hier uit ruimtelijk oogpunt vastgelegd op 6 m. De afstand van bijgebouwen tot de woning is bepaald op 1 m. Voor woningen met de aanduiding 'vrijstaand' geldt een afstand van 3 m van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens. Voor woningen met de aanduiding 'twee-aaneen' geldt een afstand van 3 m van het hoofdgebouw tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn onder voorwaarden de reguliere bevoegdheden tot afwijken opgenomen.

Uit oogpunt van flexibiliteit is onder voorwaarden - naast de reguliere bevoegdheden tot afwijken - de volgende specifieke bevoegdheden tot afwijken opgenomen:

- huisvesting van paarden, pony's en ander naar aard en omvang gelijk te stellen vee;
- toestaan van kleinschalige detailhandel of dienstverlening (zie toelaatbaarheid functies);

Water-Deltawater

De gemeente Reimerswaal is gelegen in het Deltagebied en ligt ingeklemd tussen de Oosterschelde en Westerschelde. Belangrijk voor deze gebieden is het behoud van natuurwaarden en vaarwegen ten behoeve van de beroeps- en recreatievaart.

Waarde – Archeologie 1 tot en met Waarde - Archeologie 4

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1 tot en met 'Waarde – Archeologie 4' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk een archeologisch rapport te overleggen indien:

- Waarde – Archeologie 1: de oppervlakte groter is dan 50 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 40 cm;
- Waarde – Archeologie 2: de oppervlakte groter is dan 250 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 40 cm;
- Waarde – Archeologie 3: de oppervlakte groter is dan 500 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 40 cm;
- Waarde – Archeologie 4: de oppervlakte groter is dan 2500 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 40 cm.

Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kan het bevoegd gezag naar aanleiding daarvan

voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel). Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen.

4.3.3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffen de volgende bepalingen.

- *Anti-dubbeltelregel*
Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouw mogelijkheden.
- *Algemene bouwregels*
Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouw grenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen.
- *Algemene aanduidingsregels*
In deze regels is de 'vrijwaringszone - dijk' gereguleerd. Deze regels dragen zorg voor de bescherming van de waterkering.
- *Algemene wijzigingsregels*
Het overschrijden van bestemmingsgrenzen kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. De overschrijding mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3.4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsregels

De overgangsregels hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Tevens is bepaald dat het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming, kan worden voortgezet.

Deze regels zijn opgenomen in het Bro en zijn op voorgeschreven wijze overgenomen.

Slotregel

Dit artikel geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Yerseke, gedeelte De Viskeete'.

5 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

5.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente Reimerswaal dient de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied.

Het bestemmingsplan 'Yerseke, gedeelte De Viskeete' zal 6 weken ter inzage liggen. Gedurende de periode van terinzagelegging wordt aan eenieder gelegenheid gegeven beroep in te stellen bij de Raad van State.

5.2 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 voorliggende bestemmingsplan biedt goede mogelijkheden voor handhaving.

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.

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.

Naast de bestuursrechtelijke mogelijkheden van handhaving wordt een duidelijke taak gezien voor de strafrechtelijke handhaving. Hiervoor biedt de Wet Economische Delicten de grondslag. Een concretisering van de rol van het strafrecht met het Openbaar Ministerie en de politie ligt hier voor de hand. Het toepassen van privaatrechtelijke handhaving blijkt langzamerhand door de heersende rechtsopvattingen als een minder adequaat middel te worden gezien, zodat hiervan slechts met uitzondering gebruik zal worden gemaakt.