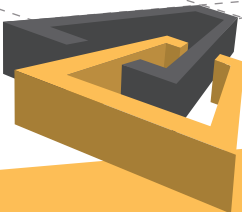


BESTEMMINGSPLAN

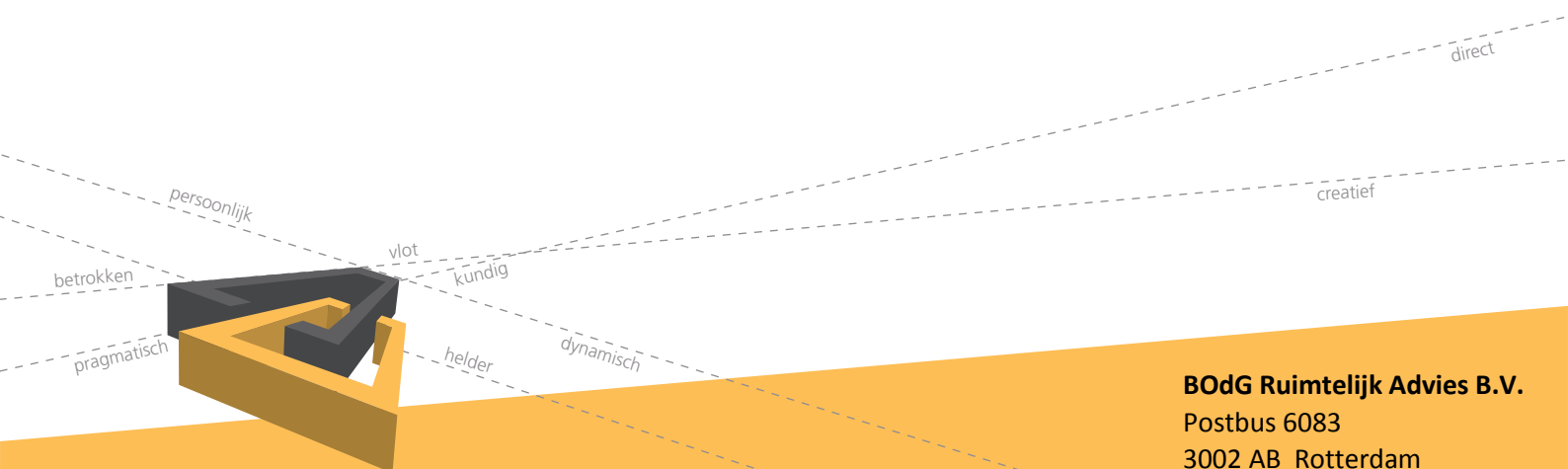
SPORTPARKEN & TUIN VAN VLISSINGEN



BESTEMMINGSPLAN

SPORTPARKEN & TUIN VAN VLISSINGEN

voorontwerp:	24 mei 2012
ontwerp:	3 oktober 2012
vaststelling:	7 maart 2013



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	14
2.4 Conclusie.....	16
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN.....	17
3.1 Functionele structuur	17
3.2 Ruimtelijke structuur	18
3.3 Nieuwe ontwikkelingen	19
4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN	21
4.1 Water	21
4.2 Geluidhinder	24
4.3 Luchtkwaliteit	26
4.4 Externe veiligheid	27
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	32
4.6 Bodem.....	33
4.7 Archeologie.....	33
4.8 Cultuurhistorie.....	36
4.9 Ecologie.....	36
5. JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1 Inleiding	39
5.2 De opzet van de planregels	39
6. UITVOERBAARHEID	47
6.1. Inspraak	47
6.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	47
6.3 Financiële uitvoerbaarheid	47
6.4 Handhaving	47

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Gelet op de tijd die is verstreken sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Baskensburg II in 1981, dient een integrale herziening van dat bestemmingsplan plaats te vinden. Hiermee wordt niet alleen voldaan aan de *wettelijke verplichting* om bestemmingsplannen tijdig te actualiseren, de herziening is mede noodzakelijk om te voorzien in een regeling die voldoet aan de hedendaagse eisen en actuele situatie.

Doel van het voorliggende bestemmingsplan is om een eenduidige juridisch-planologische regeling te bieden, waarbij rekening wordt gehouden met de meest recente wijzigingen in wetgeving en beleid. De juridisch-planologische regeling van onderhavig bestemmingsplan is consoliderend van aard met uitzondering van vier locaties. Op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde plannen en woningbouwprogrammering wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid op deze locaties woningbouw mogelijk gemaakt. Ondanks deze toekomstige ontwikkellocaties biedt het plan waarborgen voor handhaving van de ruimtelijke structuur en kwaliteit.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied omvat de sportparken Baskensburg, Irislaan en Bonedijke. Daarnaast is ook het woningbouwproject 'Tuin van Vlissingen' opgenomen, evenals de ten westen daarvan gelegen voorzieningen en het complex van de Christelijke Scholengemeenschap Walcheren aan de Adriaen Coortelaan. De begrenzing van het plangebied sluit aan op de grenzen van de bestemmingsplannen Stedelijke Bedrijventerreinen Vlissingen (oostzijde), Paauwenburg-Groot Lammerenburg (noordzijde) en Middengebied (zuid- en westzijde). Op onderstaande afbeelding is de ligging en de begrenzing van het gebied weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Tot aan de inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan geldt voor de gronden van het plangebied het bestemmingsplan "Baskensburg II", dat op 30 oktober 1981 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland heeft het plan op 14 december 1982 gedeeltelijk goedgekeurd. Het plan is consoliderend van aard, waarmee zowel het gebruik als de ruimtelijke structuur is gewaarborgd.

1.4 Gekozen planopzet

Met onderhavig bestemmingsplan worden de huidige ruimtelijke kwaliteiten en structuur gewaarborgd en zo mogelijk versterkt. Daarnaast biedt het een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst.

In 2008 is een landelijke standaard voor bestemmingsplannen ingevoerd. Het bestemmingsplan “Baskenburg II” uit 1981 is van voor die tijd, waardoor noodzakelijkerwijs aanpassingen of wijzigingen zijn gedaan ten opzichte van dat plan. Deze wijzigingen hebben niet zozeer betrekking op de juridische mogelijkheden (bouwen en gebruik), maar vooral op de naamgeving en verbeelding van de bestemmingen.

De regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor eventuele wijzigingen binnen bestaande functies (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting.

Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Vlissingen en de gemeentelijke standaard ten aanzien van de planregels. Dit uiteraard met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008).

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Vlissingen en in het bijzonder die voor het plangebied.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Aldus is het plan in overeenstemming met het Rijksbeleid.

Nota Belvédère (1999)

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd). Vlissingen is op deze kaart aangeduid als 'in cultuurhistorisch opzicht belangrijke stad' en als gebied met een hoge gecombineerde cultuurhistorische waarde.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel in werking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in wet- en regelgeving doorgevoerd. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplan(nen) rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of cultureel erfgoed wordt geraakt. Uit een voor het plangebied uitgevoerd cultuurhistorisch onderzoek blijkt, dat hierbinnen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn (zie § 4.8).

Het Belvédèrebeleid is onderdeel geworden van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. In de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040* worden de ideeën uit de Nota Belvédère teruggevonden.

2.2 *Provinciaal beleid*

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (2012)

Het Omgevingsplan Zeeland uit 2006 is in 2012 integraal herzien en vastgesteld door Provinciale Staten op 28 september 2012.

In dit omgevingsplan zet de provincie in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. Hierbij geldt de term 'duurzame ontwikkeling' als vertrekpunt. Dit vraagt om een integrale aanpak en innovatief denken in systemen. Om de kernkwaliteiten van Zeeland verder te benutten, (h)erkennen en versterken, is de provincie opgedeeld in drie deelgebieden, die echter voor het bestemmingsplangebied niet relevant zijn. Dit omgevingsplan doet verder geen concrete uitspraken over bestaand stedelijk gebied.

Uit het vorenstaande wordt opgemaakt dat het onderhavig bestemmingsplan past binnen de gestelde provinciale beleidskaders.

2.3 *Gemeentelijk beleid*

Structuurvisie Vlissingen (2009)

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie "Vlissingen aan zee - een zee aan ruimte" vastgesteld. Met deze visie heeft de gemeente de koers aangegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling van Vlissingen tot het jaar 2020 en vormt daarmee ook het richtinggevende kader voor het bestuurlijk handelen. Daarnaast dient de visie als toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen.

De sportterreinen die deel uitmaken van dit bestemmingsplan zijn in de visie als zodanig aangemerkt. Wel is in de visie opgenomen, dat gekeken wordt naar mogelijke opheffing van het sportterrein Baskensburg, waardoor dit terrein vrijkomt voor herstructurering. Aangezien dit nu niet aan de orde is, is in dit bestemmingsplan het terrein als 'Sport' bestemd. Mocht in de toekomst herstructurering aan de orde zijn, dan dient hiervoor een aparte planologische procedure doorlopen te worden.

Met betrekking tot het Bunkerterrein meldt de structuurvisie dat het wenselijk is om hier woningen en een park te realiseren. De woningen zijn middels aparte vrijstellingsprocedures gerealiseerd en worden in dit bestemmingsplan vastgelegd. Het tussenliggende gebied heeft een groenbestemming gekregen, wat de realisatie van een park mogelijk maakt. Ter

bescherming van de cultuurhistorische waarden (onder andere de nog aanwezige bunkers) is hiervoor een dubbelbestemming opgenomen (zie § 5.2.2).

Dit bestemmingsplan bevat vier gebieden waar een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de betreffende locatie te kunnen herstructureren (zie § 3.4). Deze gebieden worden niet specifiek genoemd in de structuurvisie, met uitzondering van de locatie waar het Christelijk Scholengemeenschap Walcheren is gevestigd. De structuurvisie zet namelijk in op verplaatsing en concentratie van bestaande scholen voor het voortgezet onderwijs. Dit moet plaatsvinden op Weyevliet. De huidige locatie van het Christelijk Scholengemeenschap Walcheren komt dan beschikbaar voor herstructurering. Bij realisatie van nieuwe woningen wordt ingezet op vergroting van de diversiteit in de woningvoorraad en de woonomgeving. Daarnaast is het wenselijk om hoogstedelijke, specifieke en aanvullende groenstedelijke woonmilieus te realiseren.

Woonvisie (2009)

Gelijktijdig met de structuurvisie heeft het gemeentebestuur ook de Woonvisie vastgesteld. Hierin is het Vlissingse woonbeleid vastgelegd, waarbij wordt ingezet op kwaliteit boven kwantiteit. De focus ligt op de bestaande woningvoorraad en woonomgeving, waarbij kwalitatief goede huisvesting voor de verschillende doelgroepen onmisbaar is. Nieuwbouw moet aanvullend zijn aan de bestaande woningtypen en woonmilieus. In deze visie worden het Bunkerterrein en de huidige locatie van de Christelijke Scholengemeenschap Walcheren als ontwikkelingsgebieden genoemd.

Sportnota 2009-2012 (2009)

Sport is niet (alleen) een doel op zich, maar levert een bijdrage aan sociale integratie, zelfontplooiing en verbetering van lichamelijke conditie. Het gemeentebestuur onderkent dit belang en ziet sport en bewegen dan ook als belangrijke pijler van het lokaal sociaal beleid. Het is de wens dat elke burger op een verantwoorde manier aan enige vorm van sportbeoefening kan deelnemen in een bereikbare en geschikte omgeving en tegen een redelijk betaalbare prijs. Om dit te kunnen bereiken is het onder andere van belang, dat bestaande sportaccommodaties in stand worden gehouden en daar waar nodig te vernieuwen. Daarnaast moet de jeugd meer speelruimte geboden worden voor sport en bewegen.

Uit de Sportnota blijkt dat een tekort bestaat aan binnensportaccommodaties. Uitgangspunten in het accommodatiebeleid zijn dan ook het bevorderen van de bouw en aanleg van voldoende op de vraag afgestemde en (sociaal) veilige sport- en speelvoorzieningen. Hierbij dient een zo goed mogelijke spreiding over de stad en kernen plaats te vinden. Voor de lange(re) termijn is het wenselijk om de bestaande accommodaties tijdig te moderniseren en om de sporthal Baskensburg te renoveren en/of te vervangen. Doordat de in het plangebied aanwezige sportparken globaal zijn bestemd, biedt dit mogelijkheden om de gewenste aanpassingen uit te voeren.

Speelruimte actieplan gemeente Vlissingen(2006)

Dit speelruimteplan is op 21 december 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Uit dit plan blijkt, dat binnen de gemeentegrenzen voldoende formele speelruimte aanwezig is, waarbij de locaties met meer sportgerichte voorzieningen en/of trapveldjes het merendeel van de totale oppervlakte voor hun rekening nemen. Daarnaast is binnen de gemeente nog veel informele speelruimte, zoals openbaar groen en wegen met een lage verkeersintensiteit. De inrichting van de speelplekken is vaak traditioneel en in een aantal wijken niet afgestemd op de aanwezige kinderen in de diverse leeftijdsgroepen.

In het speelruimteplan wordt een aantal aanbevelingen gedaan. Zo moet gestreefd worden om binnen sterk bebouwde gebieden drie procent van de oppervlakte te reserveren voor speelruimte. Hiertoe kan bijvoorbeeld meer gebruik worden gemaakt van de beschikbare 'groene' omgeving en groenstroken. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' speelvoorzieningen kunnen worden opgericht. Daarnaast organiseert Speelstad Vlissingen elk jaar een vakantiespeelweek op het Bunkerterrein; deze functie blijft door de groenbestemming behouden. Middels dit plan kan dus uitvoering gegeven worden aan het speelruimte actieplan.

Groenbeleidsplan (2007)

Dit beleidsplan, vastgesteld door burgemeester en wethouders op 6 november 2007 en ter kennisname gebracht aan de gemeenteraad, geeft de hoofdgroenstructuur binnen de gemeente aan. De groenzone langs de Sloeweg is hierin aangeduid als gras- en kruidenvegetatie. Het centrale, onbebouwde gedeelte van het bunkerterrein is aangemerkt als 'kans voor wijkgroen binnen een nader uit te werken stedelijke ontwikkeling'. Deze uitwerking heeft inmiddels plaatsgevonden, waarbij het centrale groen is gehandhaafd en als zodanig is bestemd. De binnen het plangebied aanwezige singels maken volgens het groenbeleidsplan onderdeel uit van de groen-blauwe structuur in Vlissingen. Deze zijn dan ook als 'Water' bestemd. De doelstellingen uit het groenbeleidsplan zijn in dit bestemmingsplan dan ook juridisch geborgd.

Het groen aan de voorzijde van de brandweerkazerne aan de Olympiaweg is inmiddels deels aangewend voor parkeervoorzieningen. Dit was noodzakelijk ter ontlasting van de hoge parkeerdruk bij de aanwezige sportaccommodaties en ter verbetering van de veiligheid van het fietsverkeer. Bij de bestemmingstoedeling is dit vertaald; zo is een deel van deze groenstrook bestemd als "Verkeer – Verblijfsgebied" en deels als "Groen".

2.4 Conclusie

Met de voorliggende actualisatie van het bestemmingsplan wordt voorzien in een consoliderend bestemmingsplan, dat de bestaande ruimtelijk-functionele kwaliteiten en structuur van het gebied vastlegt en beschermt. Mogelijkheden voor ruimtelijke verdichting zijn niet of nauwelijks meer in het gebied aanwezig, nu de voorziene woningbouw in het stedenbouwkundig plan voor de Tuin van Vlissingen wordt afgerond. Doelstelling is dan ook het behoud en waar mogelijk de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Het bestemmingsplan past dan ook binnen de genoemde beleidskaders.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

Zoals al in paragraaf 1.1 is aangegeven, heeft onderhavig bestemmingsplan tot doel om het gebied te voorzien van een regeling die voldoet aan de hedendaagse eisen en actuele situatie. Bij de opstelling zijn de aanwezige bebouwing en het bestaande feitelijke gebruik als uitgangspunt genomen. Dit betekent, dat aan eventuele nieuwe ontwikkelingen in het plangebied enkel door middel van een afzonderlijke planologische procedure medewerking zal worden verleend. Daartoe is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt de functionele- en ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven. Dit betekent dus in hoofdzaak een beschrijving van de bestaande situatie.

3.1 *Functionele structuur*

In functioneel opzicht kan in het plangebied onderscheid worden gemaakt in twee gebieden: een gedeelte waar hoofdzakelijk sportvoorzieningen zijn gevestigd en een gemengd gebied met wonen en voorzieningen. Deze gebieden worden hierna toegelicht.

Sportvoorzieningen

Binnen het plangebied bevinden zich de sportparken Bonedijke, Irislaan en Baskensburg met bijbehorende clubhuizen, kleedruimtes, verlichting en tribunes. De clubhuizen worden ook gebruikt voor wijk- en buurtactiviteiten; dit is conform het gemeentelijk beleid om voor dergelijke activiteiten gebruik te maken van bestaande voorzieningen. De meeste buitenvelden worden gebruikt door voetbalverenigingen, maar ook een hondensport-, schietsport-, handboog- en atletiekvereniging maken gebruik van de (buiten)sport-accommodaties. Een deel van het plangebied wordt tevens gebruikt voor de paardensport. De aanwezige buitenbak behoort tot 'Paardoes', een complex waar naast de manege met binnen- en buitenbak, ook een kinderboerderij, speeltuin en een educatief centrum zijn gevestigd.



Afbeelding 2: Buitensportactiviteiten binnen het plangebied, met links Paardoes en rechts zicht op één van de voetbalaccommodaties.

Naast de buitensportactiviteiten zijn binnen het plangebied ook diverse accommodaties aanwezig voor binnensporten. In de uiterste zuidwesthoek bevindt zich Sporthal Baskensburg en een fitnesscentrum. Direct naast het fitnesscentrum is een indoorspeeltuin gevestigd.

Gemengd gebied

Centraal gelegen binnen het plangebied, aan weerszijden van de Hercules Segherslaan bevindt zich een gebied met woningen, detailhandel, kantoren en voorzieningen. Dit gebied is goed

bereikbaar vanaf de Sloeweg, een belangrijke verkeersader die Vlissingen verbindt met het begin van de rijksweg A58.

De woningen maken deel uit van het project 'Tuin van Vlissingen', een woongebied dat is gesitueerd rond het zogenaamde Bunkerterrein aan de oostzijde van de Hercules Segherslaan. Aan de westzijde van deze laan bevindt zich een aantal maatschappelijke voorzieningen (scholen), detailhandel in de vorm van een bouwmarkt en kantoren.



Afbeelding 3: Woningen en voorzieningen aan weerszijden van de Hercules Segherslaan.

3.2 **Ruimtelijke structuur**

Van een hoofdinfrastructuur binnen het plangebied is geen sprake. Binnen het plangebied is één doorgaande weg opgenomen, de eerder benoemde Hercules Segherslaan. Deze laan verbindt de Sloeweg aan de noordzijde, met de President Rooseveltlaan aan de zuidzijde van het plangebied. De woningen en voorzieningen kennen eigen buurtontsluitingswegen die zijn aangesloten op de Hercules Segherslaan. De parkeervoorzieningen ten behoeve van de sportaccommodaties (sportpark Bonedijke aan de westzijde en de sportparken Irislaan en Baskensburg aan de oostzijde) zijn allemaal bereikbaar via wegen die buiten het plangebied gelegen zijn.



Afbeelding 4: Centraal in het plangebied bevindt zich de Hercules Segherslaan met een ontsluiting naar de woningen en voorzieningen. De parkeervoorzieningen voor de sportaccommodaties zijn verspreid gelegen en worden ontsloten via wegen buiten het plangebied.

De sportvelden worden nagenoeg geheel omkaderd door groenvoorzieningen. De groenzone varieert in breedte, maar onttrekt de sportvelden grotendeels aan het zicht. Naast deze groene omkadering van de sportvelden, zijn binnen de grenzen van het plangebied tevens groenvoorzieningen aanwezig die voor de groene aankleding van het woongebied zorgen. Meest in het oog springend is het zogenaamde Bunkerterrein, dat het 'groene hart' vormt van de 'Tuin van Vlissingen'. Bij raadsbesluit van 30 augustus 2007 is ingestemd om rondom het groene hart woningbouw te realiseren. Dit woningbouwproject bestaat uit een aantal deelprojecten, waarvan het merendeel inmiddels is gerealiseerd. De delen die nog ontwikkeld kunnen worden, zijn in dit bestemmingsplan voorzien van een wijzigingsbevoegdheid (zie § 3.3).

De gerealiseerde woningen zijn organisch rond en in het park gesitueerd en volgen tevens de begrenzen van de wegen. De bebouwing is gevarieerd. Zo is aan de Hercules Segherslaan een bouwblok gelegen, dat bestaat uit een reeks straatgerichte en een reeks parkgerichte eengezinswoningen. Om een wand te creëren bestaan de woningen aan de Hercules Segherslaan uit drie bouwlagen, de parkgerichte woningen zijn twee bouwlagen hoog. Om het groene karakter van het gebied intact te laten, wordt het parkeren opgelost op het ontstane binnenterrein en aan de zijde van de Hercules Segherslaan. Langs de Sloeweg is een stedelijke wand gecreëerd, bestaande uit eengezinswoningen (drie bouwlagen). Deze fungeren tevens als geluidsscherm, zodat het parkgebied geluidsluw is. Ontsluiting van deze woningen vindt aan de parkzijde plaats. Aan de oostzijde van het centrale parkgebied is een zestal patiowoningen gelegen, waarbij het volledige woonprogramma op de begane grond is gelegen. Tussen de blokken zijn parkeerhavens voorzien. Tenslotte is langs de Vlissingse watergang een aantal appartementencomplexen gesitueerd, die variëren in hoogte. Het parkeren is daarbij centraal geregeld, al dan niet in een bij het woongebouw behorende parkeergarage.

3.3 **Nieuwe ontwikkelingen**

Zoals aangegeven is de juridisch-planologische regeling van onderhavig bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend van aard en zal slechts in zeer beperkte mate uitbreiding van bestaande functies mogelijk worden gemaakt. Nieuwe zich aandienende fysiek-ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied, die nu nog niet bekend zijn, zullen op dat moment via afzonderlijke planologische procedures worden afgewikkeld. Uitzondering hierop vormen de locaties voor toekomstige woningbouw, die in eerder vastgestelde plannen en het woningbouwprogramma zijn opgenomen, maar momenteel nog niet tot uitvoering zijn gekomen. Hiervoor zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen.



Afbeelding 5: Locaties met wijzigingsbevoegdheden.

1. Locatie Christelijke Scholengemeenschap Walcheren aan Adriaen Coortelaan

Door clustering van scholen voor het voortgezet onderwijs op Weyevliet komen de huidige schoollocaties vrij, waaronder de vestiging van de Christelijke Scholengemeenschap Walcheren aan de Adriaen Coortelaan. In het kader van de nieuwbouw van de scholengemeenschap is overeengekomen, dat de huidige locatie voor woningbouw wordt benut. Om die reden is deze locatie binnen dit bestemmingsplan opgenomen, voorzien van een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders. Binnen dit wijzigingsgebied kan de geldende bestemming "Maatschappelijk" gewijzigd worden in 'Wonen'. Hierbij mogen maximaal 70 grondgebonden woningen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van deze woningen bedraagt 10 meter, bestaande uit twee bouwlagen en een kap.

Voor de overige drie wijzigingsgebieden geldt, dat deze locaties onderdeel uitmaken van het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan voor de Tuin van Vlissingen. Met potentiële ontwikkelaars zijn afspraken gemaakt over de toekomstige ontwikkeling van deze locaties.

2. Groenstrook tussen Meindert Hobbemalaan en Vlissingse Watergang

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen dit wijzigingsgebied de bestemming 'Groen' te wijzigen in 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van maximaal 40 grondgebonden woningen. De maximale bouwhoogte bedraagt hier maximaal 10 meter (twee bouwlagen plus kap).

3. Locatie voormalig dierenasiel aan Langeleenweg

De opstallen van het dierenasiel aan de Langeleenweg zijn al geruime tijd gesloopt, waardoor dit perceel geherstructureerd kan worden. Hierbij kunnen ook de naastgelegen braakliggende percelen worden betrokken. Dit bestemmingsplan vormt een actualisatie van het geldende planologisch regime. Om die reden is de vigerende bouwbestemming voornamelijk gehandhaafd, ondanks het feit dat de opstallen inmiddels zijn gesloopt. Aan de bewoners van de omliggende woningen is gecommuniceerd, dat hier in de toekomst woningbouw zal worden gerealiseerd. Deze bouwplannen zijn echter nog niet concreet. Vandaar dat dit gebied voorzien is van een wijzigingsbevoegdheid. Door middel van deze bevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de aanwezige bestemmingen wijzigen naar 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van maximaal 25 grondgebonden woningen. De maximale bouwhoogte bedraagt hierbij 10 meter, gevormd door twee bouwlagen plus een kap.

4. Groenstrook aan oostzijde rotonde Sloeweg

Ter afronding van het bouwplan Parkzicht wordt aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om binnen het wijzigingsgebied de bestemming 'Groen' te wijzigen in 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex. Dit complex bestaat uit maximaal vijf bouwlagen en bevat ten hoogste 20 appartementen.

Voor alle wijzigingsgebieden geldt, dat de woningbouw moet passen binnen de gemeentelijke woonvisie en het woningbouwprogramma. Tevens moet vanuit milieuhygiënisch oogpunt sprake zijn van een verantwoord woon- en leefklimaat. Hiertoe dient te worden aangetoond, dat voldaan wordt aan de daarop betrekking hebbende wettelijke regels en normen. Met betrekking tot de verantwoordingsplicht externe veiligheid, moet advies worden ingewonnen bij de veiligheidsregio. Tevens dient voldaan te worden aan de eisen met betrekking tot waterberging en waterhuishouding en aan de normen met betrekking tot de Keur van het Waterschap Scheldestromen. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planregels.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Voor een aantal thema's is zijn onderzoek uitgevoerd, waarbij de resultaten ervan in dit hoofdstuk zijn verwerkt. Het complete onderzoeksrapport is in de losbijgevoegde bijlagenbundel bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.1 **Water**

Bij elk besluit binnen de ruimtelijke ordening is de betrokkenheid van de waterbeheerder van groot belang. Met het uitvoeren van de zogenaamde 'watertoets' wordt de waterbeheerder actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen betrokken en krijgt water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Waterschap Scheldestromen (WSS) dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebieds-beheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Nationaal beleid

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking op het advies van de Deltacommissie.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Zeeland met betrekking tot water is vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012, waarin het provinciale waterhuishoudingsplan is opgenomen. In het kader van de in de Kaderrichtlijn Water aangewezen waterlichamen hebben Provinciale Staten in november 2009 een herziening van het Omgevingsplan vastgesteld. In deze beleidsdocumenten beschrijft de provincie op hoofdlijnen wat zij in de periode tot 2012 samen met haar waterpartners wil bereiken. De nadruk hierbij ligt op de bestrijding van wateroverlast in het binnendijks systeem. Dit dient wel op een zo integraal mogelijke manier opgelost te worden. Water van buitenaf, verdroging, verzilting,

waterkwaliteit, bodemdaling, watertekort en stedelijk waterbeheer spelen hierbij een belangrijke rol.

Daarnaast heeft de provincie met het Grondwaterbeheersplan 2002-2007 haar grondwaterbeleid vastgelegd. Het belangrijkste doel hierin is de zorg voor voldoende grondwater met een kwaliteit die geschikt is voor de (locatiegebonden) functies die ervan afhankelijk zijn. De provincie bewaakt de kwaliteit en de kwantiteit van het grondwater binnen de provinciegrenzen. Speerpunten daarbij zijn het voorkomen dat wordt ingeteerd op de voorraad zoet grondwater, het voorkomen van verdroging en het tegengaan van verzilting. Het is dus van belang om het gebruik van grondwater, ten behoeve van grondwateronttrekkingen, te reguleren en het grondwater te beschermen.

Regionaal en stedelijk beleid

Het WSS heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015; Met het water mee. Doel van dit beleid is het bereiken en in stand houden van een goede toestand van de watersystemen. Om dit te bereiken bevat het Waterbeheerplan een maatregelenpakket, dat is afgestemd met de andere waterbeheerders in het Scheldestroomgebied. In de planperiode wordt hierbij prioriteit gegeven aan:

1. maatregelen met betrekking tot het Stroomgebiedbeheerplan Schelde;
2. maatregelen die nodig zijn ter voorkoming van wateroverlast;
3. maatregelen uit het Bestuursakkoord Water.

De maatregelen zijn hierbij gegroepeerd in een aantal speerpunten, te weten 'gebiedsgerichte aanpak', 'aanpak water in de stad' en 'opstellen en uitvoeren Strategienota Afvalwaterketen'. Met de uitvoering van deze aanpak ontstaan robuuste watersystemen, die voldoen aan de normen voor wateroverlast. Daarnaast verbetert het waterkwaliteitsysteem.

Het Vlissingse waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan Vlissingen, dat in juni 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld. Met dit plan beoogt de gemeente te komen tot een stedelijk watersysteem dat duurzaam, gezond en veerkrachtig is. Duurzaam doelt op de mogelijkheid dat het water in de toekomst in overeenstemming is met de functie die eraan gekoppeld is. Gezond water is water dat ten minste voldoet aan de minimumkwaliteit voor het oppervlaktewater. Veerkracht zegt iets over het zelfregulerend vermogen van wateren. Om een dergelijk watersysteem te bereiken, zijn knelpunten geïnventariseerd en zijn hieraan maatregelen gekoppeld.

Beschrijving huidige situatie watersysteem

In de kern Vlissingen (westelijk van het kanaal) zijn drie watersystemen te onderscheiden, namelijk het zogenaamde doorspoelcircuit, het Paauwenburgcircuit en het krekengebied Nollebos. Het bestemmingsplangebied behoort in zijn geheel toe aan het doorspoelcircuit, dat zeven kilometer langs is en in 1981 in gebruik is genomen. Het circuit bestaat in stroomafwaartse richting uit de volgende wateren:

- Schuitvaartgracht (beginpunt en lozingspunt van de doorspoelpomp);
- Vlissingse Watergang die in noordelijke richting langs de wijk Bossenburg en door Papegaaenburg loopt;
- een koppelleiding; deze vormt de oost-west verbinding tussen de Vlissingse- en Meliskerkse Watergang;
- Meliskerkse Watergang die in zuidelijke richting door de wijken Lammerenburg en Rosenburg loopt; deze eindigt bij de Olympiaweg;
- een doorspoelleiding (met pomp) onder de Koudekerkseweg, die uitkomt op de Schuitvaartgracht.

In onderstaande afbeelding is dit circuit ingetekend.



Afbeelding 6: Overzicht van het doorspoelcircuit (blauwe lijn; plangebied oranje omlijnd).

Het doorspoelcircuit heeft tot doel om overstortend rioolwater snel te vermengen met schoner oppervlaktewater, zodat de waterkwaliteit wordt verbeterd en om het watersysteem door te spoelen. Dit voorkomt c.q. vermindert stankoverlast in de oppervlaktewateren die deel uit maken van het circuit.

Het doorspoelgemaal met een capaciteit van $1.750 \text{ m}^3/\text{u}$ is opgesteld aan de Olympiaweg, op het terrein van de brandweerkazerne. Dit spoelgemaal pompt continu polderwater door een persleiding gelegen in de Koudekerkseweg en die loost in de Schuitvaartgracht. In normale situatie draait de spoelpomp op lage toeren, echter bij hevige regenval draait deze op volle capaciteit.

Uit afbeelding 6 valt op te maken dat delen van zowel de Vlissingse als de Meliskerkse watergang binnen het plangebied zijn gelegen. Deze watergangen zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Om deze watergangen te kunnen onderhouden, zijn in de Keur van het Waterschap Scheldestromen regels opgenomen. Aangezien de bestemmingen langs deze

watgangen een overwegend groen karakter hebben, is het niet waarschijnlijk dat het onderhoud van deze watgangen wordt belemmerd. Daarnaast zijn diverse kleinere watgangen in het plangebied gelegen, onder andere langs de Sloeweg en de sportparken. Deze zijn allemaal op een of andere manier gekoppeld aan het doorspoelcircuit. In het bestemmingsplangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Het merendeel van de bouwwerken in het plangebied loost op een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het relatief schone hemelwater samen met het vuile huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering in Ritthem. Alleen de woningen die na 2000 zijn gebouwd, waaronder het nieuwbouwplan Parkzicht, zijn voorzien van een gescheiden rioolstelsel.

Vlissingen is gelegen binnen de dijkkring "Walcheren" (nummer 29). Deze kering kent een normfrequentie (kans op voorkomen van een overstroming) van 1:4.000. Wanneer de keringen van de Westerschelde doorbreken, komt na verloop van tijd water in het plangebied terecht. Volgens de risicokaart bedraagt de overstromingsdiepte ter hoogte van het plangebied 0,8 - 2,0 meter. Het binnenkomende water verspreidt zich via de aanwezige watgangen en zal na verloop van tijd over het talud de straat op lopen. Als de diepste delen gevuld zijn, stijgt het water totdat het maximum is bereikt.

Beschrijving toekomstige situatie watersysteem

Vanwege het consoliderende karakter heeft dit bestemmingsplan geen nadelige effecten op het watersysteem. Eventueel aanwezige knelpunten worden in het kader van andere trajecten bestreden. De mogelijkheid om de waterhuishouding te verbeteren is wel ruimtelijk-juridisch mogelijk gemaakt, mochten binnen de planperiode van dit bestemmingsplan knelpunten aangepakt worden. Dit is in het plan mogelijk gemaakt, doordat in de planregels binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' de gronden mede bestemd zijn voor water. Het bestemmingsplan staat de verbetering van de waterhuishouding niet in de weg.

Voor de wijzigingsbevoegdheden geldt, dat op moment van toepassing van deze bevoegdheid gekeken dient te worden naar de gevolgen van het plan op het watersysteem. Indien compenserende maatregelen nodig zijn, zullen daarover in het kader van het wijzigingsplan afspraken worden gemaakt met het WSS.

4.2 Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Desondanks bevat het enkele locaties waar nieuwe geluidsgevoelige objecten worden toegestaan, namelijk de vier wijzigingsgebieden. In het vervolg van deze paragraaf zullen de locaties één voor één de revue passeren.

Wijzigingsgebied 1: Locatie Christelijk Scholengemeenschap Walcheren

Dit gebied is niet gelegen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige (spoor)weg of gezoneerd industrieterrein. Toetsing aan de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel aandacht besteed te worden aan de geluidsbelasting van de omliggende 30 km/h wegen. De verkeersintensiteiten op deze wegen zijn minimaal, met uitzondering van de Hercules Segherslaan. Uit het akoestisch onderzoek¹ voor het bouwplan Het Parkzicht, blijkt dat over deze weg circa 2.700 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden. Voor de woningen behorende tot dit bouwplan die direct gelegen zijn aan de Hercules Segherslaan is een maximale geluidsbelasting van 55 dB berekend; volgens de methode Miedema gaat het dan om een redelijke milieukwaliteit. Aangezien het wijzigingsgebied maar voor een klein deel langs de Hercules Segherslaan is gelegen, wordt verwacht dat de geluidsbelasting van deze weg de maximale berekende waarde niet zal overschrijden. Op basis hiervan kan gesteld worden, dat de geluidsbelasting vanwege deze weg ter plaatse van wijzigingsgebied 1 leidt tot minimaal een redelijke milieukwaliteit.

Wijzigingsgebied 2: Groenstrook tussen Meindert Hobbemalaan en Vlissingse Watergang

Net als voor wijzigingsgebied 1 geldt ook hier, dat het gebied niet is gelegen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige (spoor)weg of gezoneerd industrieterrein. Toetsing aan de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk. Ook hier geldt dat, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aandacht besteed dient te worden aan de omliggende 30 km/h-wegen. Hierbij is de Hercules Segherslaan maatgevend. Qua afstand tot aan de weg, zijn de ontwikkelingsmogelijkheden binnen dit wijzigingsgebied vergelijkbaar als de woningen langs de Hercules Segherslaan uit het bouwplan Het Parkzicht. Naar verwachting zal ook hier de geluidsbelasting van deze weg maximaal rond de 55 dB bedragen, waardoor sprake is van een redelijke milieukwaliteit.

Wijzigingsgebied 3: Locatie voormalig dierenasiel aan Langeleenweg

Voor dit gebied geldt, dat de Sloeweg de maatgevende bron is. De bijbehorende toetsingszone (200 meter) is dan ook over het wijzigingsgebied gelegen. Van overige toetsingszones (spoorweg / industrielawaai) is geen sprake. Uit het eerder genoemde akoestisch onderzoek blijkt, dat ter plaatse van de woningen uit het bouwplan Het Parkzicht die gericht zijn op de Sloeweg een geluidsbelasting is berekend van maximaal 65 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt dan ook met 2 dB overschreden. Voor de patiowoningen die achter deze woningen zijn gerealiseerd, bedraagt de geluidsbelasting van de Sloeweg maximaal 54 dB. Wijzigingsgebied 3 is gelegen ten oosten van de genoemde woningen, waardoor geconcludeerd kan worden dat de geluidsbelasting in dit gebied onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB is gelegen.

Wijzigingsgebied 4: Groenstrook aan oostzijde rotonde Sloeweg

Dit wijzigingsgebied is gelegen binnen de toetsingszone van de Sloeweg. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidsbelasting van de Hercules Segherslaan beschouwd te worden. Van overige geluidhinderbronnen (spoorweg en industrielawaai) is geen sprake. In het bouwplan Het Parkzicht was in dit wijzigingsgebied een appartementengebouw voorzien, bestaande uit maximaal vijf bouwlagen. Uit het bijbehorende akoestisch onderzoek blijkt, dat de geluidsbelasting op dit complex vanwege het wegverkeer op de Sloeweg maximaal 60 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB

¹ Sonus, Gevelbelasting nieuwbouw woningen project Het Parkzicht te Vlissingen; april 2008, documentnummer: 071988.4.

wordt overschreden, echter is de belasting gelegen binnen de maximale ontheffingswaarde (63 dB). De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Hercules Segherslaan bedraagt maximaal 55 dB (redelijke milieukwaliteit).

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de wijzigingsbevoegdheden op grond van het aspect 'geluid' uitvoerbaar zijn. Bij de daadwerkelijke toepassing van de bevoegdheden dienen de exacte gevelbelastingen van de Sloeweg en/of Hercules Segherslaan berekend te worden. Indien noodzakelijk dient gewerkt te worden met een dove gevel of dient een ontheffing van de Wet geluidhinder verleend te worden.

Bestaande woningen

De woningen op het bunkerterrein die gelegen zijn langs de Sloeweg, zijn voorzien van een dove gevel (zie ook §3.2). De verplichting daartoe volgt uit het akoestisch onderzoek dat ten behoeve van de ruimtelijke procedure voor de bouw van de woningen, is uitgevoerd. Om te waarborgen dat deze gevel gehandhaafd blijft, is het bouwblok voorzien van een specifieke bouwaanduiding. In de planregels is vastgelegd dat de gevel aan de zijde van de Sloeweg als dove gevel moet worden uitgevoerd.

In ditzelfde akoestisch onderzoek behorende bij het vastgestelde stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de afscherpende werking van het beoogde appartementengebouw nabij de rotonde van de Sloeweg (wijzigingsgebied 4). Nu niet met zekerheid kan worden aangegeven wanneer dit complex gerealiseerd gaat worden, is aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd². Doel van dit onderzoek is om de toename van de geluidbelasting te bepalen op de omliggende woningen als gevolg van het niet realiseren van het appartementencomplex. Uit dit onderzoek blijkt, dat op een tweetal rekenpunten een toename in geluidbelasting is berekend. Alleen voor het rekenpunt ter plaatse van de woning Hercules Segherslaan 1 vindt overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats (50 dB i.p.v. 48 dB). Aangezien de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, wordt voor deze een ontheffing van de Wet geluidhinder vastgesteld (hogere waarde). Hiervoor wordt een afzonderlijke procedure gevoerd. In de planregels van dit bestemmingsplan is daarnaast opgenomen, dat een erfafscheiding tot ten hoogste 3 meter kan worden opgericht. Dit kan ertoe bijdragen, dat het verblijfsklimaat in de tuinen van betrokkenen verbetert.

4.3 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de

² Sonus, Gevelbelasting woningen project de Tuin van Vlissingen te Vlissingen; september 2012, documentnummer: 122462.2.

jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter. Alleen binnen de wijzigingsgebieden worden nieuwe ontwikkelingen toegestaan; het gaat hierbij om maximaal 155 woningen. De Regeling NIBM stelt dat een woningbouwproject 'niet in betekenende mate' bijdraagt, als het gaat om maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen. Omdat het aantal woningen dat middels de wijzigingsbevoegdheden mogelijk wordt gemaakt ruimschoots onder deze grenswaarden is gelegen, dragen deze ontwikkelingen niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nadere toetsing aan de Wet luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde woningen. Volgens de grootschalige concentratiekaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu bedraagt de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ in 2010 24-26 respectievelijk 20-25 µg/m³; in 2020 bedraagt deze concentratie 20-22 respectievelijk 15-20 µg/m³. Gesteld kan worden, dat binnen het bestemmingsplangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations) en mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis).

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een risicolocatie een groep van 10, 100 of 1.000 slachtoffers in één keer kan vallen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand (het zogenaamde invloedsgebied) van een risicovolle activiteit ophoudt. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

Stationaire bronnen

Uit de risicokaart blijkt, dat in (de omgeving van) het plangebied stationaire risicobronnen zijn gelegen. Het gaat hierbij om benzineservicestations met LPG-doorzet op de adressen Sloeweg 11, President Rooseveltlaan 731 en President Rooseveltlaan 743. Verder is een gedeelte van het invloedsgebied van propaanopslag ten behoeve van het bedrijf op het adres Gildeweg 35 gelegen in het plangebied. In het vervolg van deze paragraaf worden deze bronnen nader toegelicht.

- benzineservicestation met LPG-doorzet aan Sloeweg 11; dit benzineservicestation is gelegen in het plangebied. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren zijn gedeeltelijk binnen dit bestemmingsplangebied en gedeeltelijk in het bestemmingsplan "Paauwenburg – Groot Lammerenburg" gelegen. Voor dit bestemmingsplan is de 10^{-6} contour uitsluitend over het sportpark Irislaan gelegen. Dit betreft een beperkt kwetsbaar object, wat op grond van de Bevi toelaatbaar is. Binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is geen van de wijzigingsbevoegdheden gelegen en wordt middels de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - lpg' geregeld, dat binnen deze contouren geen (nieuwe) kwetsbare objecten opgericht kunnen worden.

Het groepsrisico ten gevolge van dit lpg-tankstation is ten behoeve van het bestemmingsplan "Paauwenburg - Groot Lammerenburg" berekend. Uit dit onderzoek³ blijkt, dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden.

- benzineservicestation met LPG-doorzet aan President Rooseveltlaan 731; zowel de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van het vulpunt als die van de ondergrondse tank zijn gedeeltelijk binnen het bestemmingsplangebied gelegen. De contour van het vulpunt is hierbij voor een zeer klein deel over de velden van de hondensportvereniging gelegen. Dit betreft een beperkt kwetsbaar object, wat op grond van de Bevi toelaatbaar is. Binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren is geen van de wijzigingsbevoegdheden gelegen en wordt middels de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - lpg' geregeld, dat binnen deze contouren geen (nieuwe) kwetsbare objecten opgericht kunnen worden.

AVIV⁴ heeft het groepsrisico van dit benzineservicestation met LPG-doorzet berekend. Uit dit onderzoek blijkt, dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. De bestemmingen in het invloedsgebied van zijn zodanig omschreven en bestemd, dat een uitbreiding met functies, die een toename van (niet zelfredzame) personen tot gevolg kunnen hebben, niet mogelijk is.

- benzineservicestation met LPG-doorzet aan de President Rooseveltlaan 743; voor deze risicovolle inrichting geldt, dat de bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren niet in het bestemmingsplangebied gelegen. Deze contouren leiden dan ook niet tot beperkingen.

Het aandachtsgebied groepsrisico van deze bron is deels over het sportpark Baskenburg en dus ook over het plangebied gelegen. Het groepsrisico is dan ook

³ LPG groepsrisico berekeningsmodule, project Esso Macor, november 2009.

⁴ Adviesgroep AVIV BV, Groepsrisico LPG-tankstation Esso Baskenburg in Vlissingen, februari 2010, projectnummer: 101738.

berekend⁵. Uit dit onderzoek blijkt, dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. De bestemmingen in het invloedsgebied van zijn zodanig omschreven en bestemd, dat een uitbreiding met functies, die een toename van (niet zelfredzame) personen tot gevolg kunnen hebben, niet mogelijk is. Daarnaast zijn in het verleden een aantal maatregelen genomen om het groepsrisico te verlagen⁶.

- propaanopslag Gildeweg 35; voor deze risicovolle inrichting geldt, dat de bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour niet in het bestemmingsplangebied is gelegen. Deze contour leidt dan ook niet tot beperkingen met betrekking tot de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

Het aandachtsgebied groepsrisico van de propaanopslag is deels over het sportpark Baskenburg en dus ook over het plangebied gelegen. Uit het bestemmingsplan "Stedelijke bedrijventerreinen" en het - in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect milieu – opgestelde onderzoek⁷ naar externe veiligheid, blijkt echter dat geen overschrijding van de oriënterende waarde plaatsvindt. De bestemmingen in het invloedsgebied van zijn zodanig omschreven en bestemd, dat een uitbreiding met functies, die een toename van (niet zelfredzame) personen tot gevolg kunnen hebben, niet mogelijk is.

Mobiele bronnen

In (en in de directe omgeving van) het plangebied zijn diverse transportroutes gelegen. Het gaat hierbij om:

- binnenstedelijke transportroutes over weg; het gedeelte van de Sloeweg vanaf de A58 tot aan de rotonde met de Bossenburghweg is aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Tevens is voor het gedeelte van de President Rooseveltlaan vanaf de Nieuwe Vlissingeweg tot aan het LPG-tankstation Esso Baskenburg ontheffing verleend voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op deze risicobronnen zijn de Cirulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, het Basisnet weg en de bijbehorende Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) van toepassing. In het HART zijn vuistregels gegeven in welke gevallen het groepsrisico relevant is ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Op basis van deze vuistregels kan een goede indicatie worden verkregen, of bij een bepaalde vervoersstroom het plaatsgebonden risico kleiner dan 10^{-6} per jaar is en of het groepsrisico onder 0,1x de oriëntatiewaarde blijft. In die gevallen kan de berekening van het plaatsgebonden risico respectievelijk het groepsrisico achterwege blijven.

Voor zowel het gedeelte van de Sloeweg als van de President Rooseveltlaan geldt, dat uitsluitend gevaarlijke stoffen uit categorie GF3 worden vervoerd (brandbaar tot vloeistof verdicht gas). Voor de Sloeweg betreft het uitsluitend het vervoer van LPG ten behoeve van de bevoorrading van het LPG-tankstation Sloeweg 11. Over de President Rooseveltlaan wordt zowel propaan (ten behoeve van de bevoorrading van de propaanopslag op het adres Gildeweg 35) als LPG vervoerd (ten behoeve van de

⁵ Save, Kwantitatieve risicoanalyse LPG-tankstation 'Shell Station Roosevelt' te Vlissingen, juli 2009, projectnummer 187199 090773-HA50.

⁶ Save, Notitie: te nemen maatregelen ter beperking van groepsrisico LPG tankstation Roosevelt te Vlissingen, september 2010, projectnummer 217038 - HA50.

⁷ Milieuscoop, Kwantitatieve risicoanalyse Kampeercentrum Mechielsen Gildeweg 35 Vlissingen, september 2011, rapportnummer 20011011.

LPG-tankstations President Rooseveltlaan 731 en 743). Voor alle tankstations geldt, dat de LPG-doorzet is begrensd op maximaal 1.000 m³ per jaar; de doorzet van propaan bedraagt maximaal 500 m³ per jaar. Uitgaande van een inhoud van 20 m³ per tankauto betekent dit, dat de LPG-tankstations maximaal 50 keer per jaar worden bevoorrad. Verder zal er maximaal 25 keer per jaar propaan worden bevoorrad bij het bedrijf op het adres Gildeweg 35.

Gezien deze vervoersaantallen, de bebouwingsafstanden ter plaatse en de aanwezigheidsdichtheden van personen in de omgeving, wordt op grond van de vuistregels uit het HART geconcludeerd, dat het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden. Voor het groepsrisico geldt, dat om 0,1x de oriëntatiewaarde te halen, meer dan 3.000 transportbewegingen noodzakelijk zijn. Het aantal bewegingen in (de directe omgeving van) het plangebied blijft hier ruimschoots onder. Aangezien in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid is vastgelegd dat tot een factor 10 onder de oriënterende waarde geen uitgebreid onderzoek naar het groepsrisico is vereist, kan worden met een 'beperkte verantwoording'. Hierbij wordt vooral ingegaan op de zelfredzaamheid en beheersbaarheid en wordt een afweging gemaakt ten aanzien van de mogelijke maatregelen ter verbetering en de acceptatie van het restrisico. Deze verantwoording is verderop in deze paragraaf opgenomen.

- transport gevaarlijke stoffen over water; hierbij zijn twee risicobronnen te onderscheiden, namelijk:
 1. Kanaal door Walcheren: in het Basisnet Water is dit kanaal aangemerkt als zijnde een 'binnenvaartcorridor zonder toetsafstand'. Over deze wateren vinden weinig of geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, waardoor geen sprake is van een plasbrandaandachtsgebied of plaatsgebonden risicocontouren. Tevens wordt in het Basisnet gesteld, dat een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.
 2. Westerschelde: dit water is in het Basisnet aangemerkt als zijnde 'zeevaartcorridor met toetsafstand'. De plaatsgebonden risicocontour kan groeien tot op de oeverlijn en het plasbrandaandachtsgebied is gelegen tot op 40 meter landinwaarts vanaf de waterlijn. Aangezien de afstand van de Westerschelde tot aan het plangebied ruim 1.600 meter bedraagt, vormen deze contouren geen belemmering.
- transport gevaarlijke stoffen door buis; direct ten oosten van het plangebied is ter hoogte van de Gildeweg / Nieuwe Vlissingeweg een leiding van de GasUnie gelegen. Het betreft hier een leiding met een diameter van ruim 8 inch en een werkdruk van 40 bar. De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour van deze leiding bedraagt 0 meter. In een brief⁸ heeft GasUnie aangegeven welke eisen gesteld worden aan eventuele groepsrisicoberekeningen. Hieruit blijkt, dat bij een leiding van 8 inch en een werkdruk van 40 bar de aanwezige bebouwing tot op 95 meter uit het hart van de leiding geïnventariseerd moet worden. Dit kan dan ook gezien worden als het aandachtsgebied groepsrisico. Aangezien afstand van de leiding tot het plangebied ruim 150 meter bedraagt, vormen deze contouren geen belemmeringen. Een nadere beschouwing van (het groepsrisico van) deze bron en het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

⁸ N.V. Nederlandse Gasunie, Eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkeling, revisie 4, februari 2008.

Verantwoording groepsrisico

Hieronder wordt per risicobron ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico.

- Benzineservicestations President Rooseveltlaan 731 en 743, propaanopslag Gildeweg 35; deze benzineservicestations en de propaanopslag zijn gelegen in het op 22 juli 2010 vastgestelde bestemmingsplan "Stedelijke Bedrijventerreinen Vlissingen". De beoordeling van de aanwezigheid van deze objecten heeft reeds plaatsgevonden bij de vaststelling van dat bestemmingsplan. Hierbij is aandacht besteed aan aspecten als zelfredzaamheid, bereikbaarheid en beheersbaarheid ten aanzien van deze objecten. Het voorliggende bestemmingsplan is niet van negatieve invloed op het groepsrisico. Het aantal aanwezige personen in het plangebied neemt ten gevolge van voorliggend plan niet toe. Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico wordt daarom kortheidshalve verwezen naar het bestemmingsplan "Stedelijke Bedrijventerreinen Vlissingen".
- Benzineservicestation Sloeweg 11; dit LPG-tankstation is gelegen in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Gebleken is, dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Het aantal aanwezige personen in het invloedsgebied van het LPG-tankstation Sloeweg 11 neemt als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan niet toe. Het invloedsgebied is hoofdzakelijk gelegen over een voetbalveld. De zelfredzaamheid van de gebruikers hiervan (de sporters; toeschouwers zijn er niet of nauwelijks) is optimaal. Voor de bezoekers aan het tankstation geldt, dat deze voornamelijk met de auto komen en daar kortstondig verblijven. Bij het plaatsvinden van een incident zijn deze dan ook snel vertrokken. De beheersbaarheid is ook zeer goed te noemen, omdat de bereikbaarheid voor hulpdiensten optimaal is.
- Verantwoording groepsrisico vervoer gevaarlijke stoffen Westerschelde; aangezien dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft waarin de bouw van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten niet rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt, is op grond van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Dit geldt ook voor de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, waardoor wel nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gebouwd kunnen worden. Het inzichtelijk maken van het groepsrisico en het verantwoorden van een eventuele toename dient plaats te vinden ten tijde van het opstellen van het wijzigingsplan.
- Verantwoording groepsrisico vervoer gevaarlijke stoffen over weg; de relevante gedeelten van de Sloeweg en de President Rooseveltlaan zijn respectievelijk gelegen in de bestemmingsplannen "Paauwenburg – Groot Lammerenburg" en "Stedelijke Bedrijventerreinen Vlissingen". De aanvaardbaarheid van deze wegen is op grond van voornoemde bestemmingsplannen reeds beoordeeld. Verder is dit bestemmingsplan niet van negatieve invloed op het groepsrisico, aangezien het een conserverend karakter heeft en de bouw van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten niet rechtstreeks mogelijk maakt. Dit geldt ook voor de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, waardoor wel nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gebouwd kunnen worden. Het inzichtelijk maken van het groepsrisico en het verantwoorden van een eventuele toename dient plaats te vinden ten tijde van het opstellen van het wijzigingsplan.

4.5 **Bedrijven en milieuzonering**

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn diverse inrichtingen aanwezig, die op grond van de VNG-uitgave een hindercontour hebben. Als eerste kunnen de recreatieve inrichtingen genoemd worden, welke variëren van milieucategorie 2 (kinderboerderij, fitnesscentrum en indooispeeltuin) tot en met categorie 3.1 voor de veldsportcomplexen, het hondendressuurterrein en de manege. Binnen de bedrijfsbestemmingen zijn dezelfde milieucategorieën aanwezig. Zo worden de aanwezige bouwmarkt, het postsorteercentrum en de nutsvoorziening aangemerkt als categorie 2-inrichting, terwijl de brandweerkazerne en het benzineservicestation als categorie 3.1 worden aangemerkt. Ook de maatschappelijke voorzieningen worden als milieuhinderlijke inrichtingen aangemerkt: een school wordt ingedeeld in categorie 2. De artspraktijk betreft een categorie 1-inrichting. Hetzelfde geldt voor het kantoorpand op de hoek van de Sloeweg en de Hercules Segherslaan.

Ook buiten het plangebied zijn een aantal inrichtingen gelegen. Zo is in de zuidwesthoek aan de Berlagestraat een hovenier gelegen, die aangemerkt wordt als een categorie 2-inrichting. Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich twee benzineservicestations. Aan de Gerbrandystraat is een tankstation gelegen waar geen LPG-verkoop plaatsvindt. Het betreft hier dan ook een categorie 2-inrichting. Het servicestation aan de Sloeweg zet wel LPG door en behoort dan ook tot categorie 3.1. Daarnaast is ten noorden van het plangebied aan het Weyevlietplein een scholengemeenschap en een zorgcentrum gesitueerd. Beide worden aangemerkt als categorie 2-inrichting. De meeste bedrijvigheid buiten het plangebied is echter gelegen aan de oostzijde. Hier is namelijk het bedrijventerrein Baskensburg gesitueerd, waar op grond van het vigerende bestemmingsplan "Stedelijke Bedrijventerreinen" bedrijvigheid tot en met categorie 3.1 is toegestaan. Aan de President Rooseveltlaan ten zuiden van het plangebied is tenslotte nog een benzineservicestation met LPG-verkoop gelegen; ook deze inrichting behoort tot categorie 3.1.

De maximale hindercontouren verschillen per milieucategorie. Voor een categorie 1-inrichting bedraagt de afstand 10 meter, voor categorie 2 30 meter, voor categorie 3.1 50 meter en voor categorie 3.2 zelfs 100 meter. Ingevolge de VNG-uitgave zijn categorie 1- en 2-inrichtingen toelaatbaar in een gemengd gebied. Voor een deel van de in en om het plangebied aanwezige categorie 3.1- inrichtingen geldt, dat binnen de hindercontour milieugevoelige objecten zijn gelegen (woningen). Het gaat hierbij echter om bestaande situaties, waarbij

hinderveroorzakende activiteiten zijn geregeld middels Wm-vergunning of via het Activiteitenbesluit.

Voor de wijzigingsgebieden geldt, dat vooralsnog geen van de hindercontouren over het toepassingsgebied is gelegen. Dit neemt niet weg, dat bij toepassing van de bevoegdheid bekeken moet worden of de aanwezige bedrijven in de omgeving in hun rechten worden beperkt en of ter plaatse van de geplande woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Gesteld wordt, dan vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' dit bestemmingsplan vastgesteld kan worden.

4.6 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden.

Uit inventarisatie van de aanwezige bodemonderzoeken binnen dit plangebied blijkt, dat geen ernstige verontreinigingssituaties bekend zijn. Wel dient een voorbehoud gemaakt te worden; niet het volledige plangebied is onderzocht. Dit betekent, dat altijd onverwachte verontreinigingen aangetroffen kunnen worden. Aangezien het bestemmingsplan hoofdzakelijk een consoliderend karakter heeft, is het uitvoeren van een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk. Voor de wijzigingsgebieden geldt, dat bij toepassing van de bevoegdheid een bodemonderzoek plaats moet vinden.

Onacceptabele humane risico's als gevolg van de in de bodem aan te treffen verontreinigingen in combinatie met een gevoelig gebruik, worden op basis van bovenstaande niet verwacht. Omdat geen directe vervolgactie noodzakelijk is, kan vanuit het aspect 'bodem' het onderhavig bestemmingsplan vastgesteld worden.

Daarnaast is voor het volledige gemeentelijk grondgebied een bodemfunctieklassenkaart opgesteld. Deze kaart geeft de ligging aan van gebieden met de functieklasse 'wonen', 'industrie' en overige gebieden die niet in een klasse zijn ingedeeld. Het plangebied behoort volledig tot de klasse 'wonen'. Dit betekent, dat eventueel toe te passen grond, moet aansluiten bij deze functie en dat de kwaliteit van de ontvangende bodem niet mag verslechteren.

4.7 Archeologie

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) voorgegaat 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 een oppervlakte kleiner dan 100 m²; de gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen.

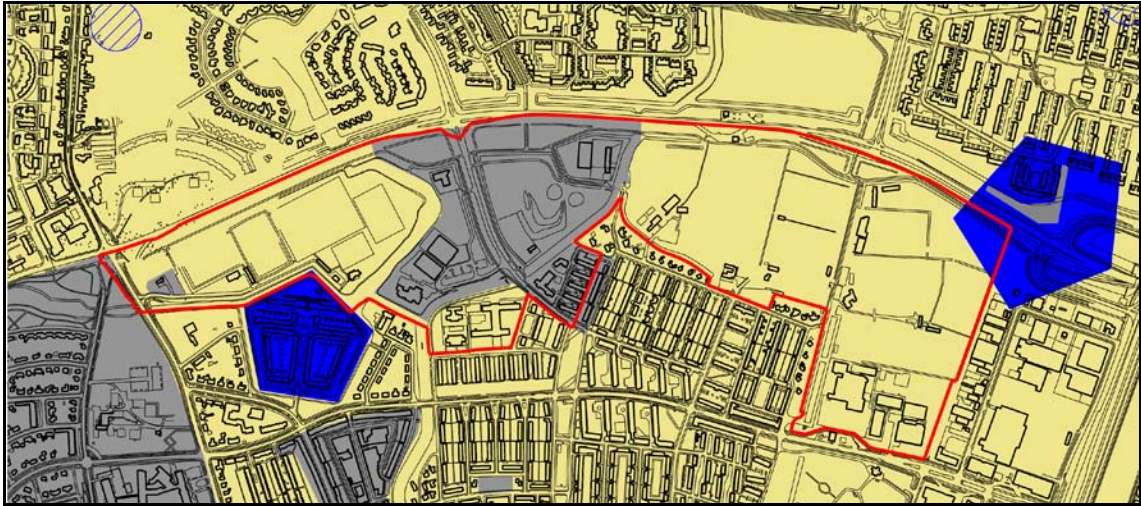
Op 23 februari 2006 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006' vastgesteld. Het provinciaal bestuur heeft bij brief van 24 januari 2006 met de inhoud van deze nota ingestemd. Inmiddels is de Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006 geëvalueerd. In april 2009 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 meter en een oppervlakte van 500 m². Voor gebieden ter hoogte van AMK-terreinen met een vastgestelde archeologische waarde, 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 m² vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek. 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 m².

Archeologisch onderzoek

In voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft de Walcherse Archeologische Dienst een bescheiden bureauonderzoek uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar verschillende kaarten, zowel oude kaarten als kaarten met archeologische informatie. Ook is de landelijke database ARCHIS geraadpleegd.

Op de archeologische verwachtingskaart Walcheren, naar analogie van onder meer de kaart van Walcheren gemaakt door Lampert in 1852, staan in de directe omgeving van het plangebied twee forten gekarteerd. Volgens de kaart van Lampert gaat het om het Linker en Midden Kroonwerk van de voormalige fortengordel die in de Franse tijd rond de vesting Vlissingen is aangelegd. De beide kroonwerken zijn blauw ingekleurd in onderstaande afbeelding. Van het Midden Kroonwerk valt een klein deel binnen het plangebied Sportparken en Tuin van Vlissingen.

Een heel groot deel van het plangebied Sportparken en Tuin van Vlissingen wordt doorsneden door zeer brede en ook smalle kreekruigen. Kreekruigen 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 kreekruigen 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.



Afbeelding 7: Uitsnede archeologisch verwachtingskaart Walcheren (plangebied rood omlijnd).

Binnen de grenzen van het plangebied is binnen de landelijke archeologische database ARCHIS één vindplaats (waarneming) bekend. Het betreft de vondst van wat subrecent aardewerk en puin in een boring gezet tijdens het verkennend onderzoek dat in 2004 is uitgevoerd ten behoeve van het toenmalige bestemmingsplan Baskensburg III. Het onderzoek leverde geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van waardevolle archeologische resten op. Zodoende is voor het gehele onderzochte gebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. De aangemerkte vindplaats is dan ook komen te vervallen. Een gelijksoortig advies volgde op het verkennend onderzoek dat in 2004 aan de Olympiaweg is uitgevoerd. Ook hier is geen vervolgonderzoek meer nodig. Deze terreinen zijn grijs ingekleurd in de bijgaande voorschriftenkaart (zie bovenstaande afbeelding).

Juridische doorwerking in dit bestemmingsplan

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart Walcheren kunnen verschillende gebieden worden onderscheiden met elk een afzonderlijke vrijstellingsregeling voor archeologisch onderzoek. Ten behoeve van de uniformiteit binnen de bestemmingsplannen zijn voor de vier verschillende soorten gebieden modelvoorschriften opgesteld, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen Waarde Archeologie 1 (WA1), Waarde Archeologie 2 (WA2), Waarde Archeologie 3 (WA3) en Waarde Archeologie 4 (WA4). Het streven is om voor elk bestemmingsplan op Walcheren dezelfde Waarde Archeologie aan hetzelfde soort gebied met de afzonderlijke vrijstelling toe te kennen. Binnen onderhavig bestemmingsplangebied bevinden zich twee verschillende gebieden met verschillende "Waarde - Archeologie".

De gebieden van de voormalige forten genieten de Waarde - Archeologie 1 (WA1). In deze gebieden moeten bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld en die een oppervlakte hebben groter dan 50 m² worden voorafgegaan door (verkennend) archeologisch onderzoek.

Het tweede gebied binnen de plangrens is het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Het geniet de Waarde - Archeologie 4 (WA4). In dit gebied moeten bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld en die een oppervlakte hebben groter dan 500 m² worden voorafgegaan door (verkennend) archeologisch onderzoek.

4.8 **Cultuurhistorie**

Uit § 2.1 blijkt dat in een bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Uit een uitgevoerd cultuurhistorisch onderzoek⁹ blijkt, dat in onderhavig plangebied alleen aan het bunkercomplex Batterij Baskenburg een cultuurhistorische waarde toegekend kan worden. Dit complex heeft een belangrijke rol gespeeld in de Duitse verdediging van Vlissingen en bestaat uit drie soorten bunkers: geschuts-, manschaps- en munitiebunker. Het bijzondere aan de twee laatstgenoemde is, dat deze zijn uitgevoerd in betonsteen in plaats van gewapend beton. Van deze bouwwijze zijn nog maar enkele bunkers in Nederland te vinden. De nog aanwezige bunkers zijn allen nog in tact, maar voor het grootste deel in het landschap verzonken en met aarden heuvels afgedekt. Om de aanwezige waarden te beschermen, is het complex voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

4.9 **Ecologie**

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Hieronder worden beide aspecten nader toegelicht.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000, staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur, welke op een andere wijze beschermd worden.

Op basis van gegevens van het Geoloket van de provincie Zeeland blijkt, dat op circa 950 meter van het plangebied het Natura2000-gebied "Westerschelde en Saeftinghe" is gelegen. Daarnaast is de Westerschelde ook aangemerkt als wetland. De dichtstbijzijnde EHS-gebieden bevinden zich op ongeveer dezelfde afstand van het plangebied. Vanwege deze afstanden en het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan zijn negatieve effecten op deze gebieden uitgesloten. Het uitvoeren van een nader onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet noodzakelijk.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (FF-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;

⁹ Broeder, R.W.J. den, Cultuurhistorisch onderzoek plangebied Binnenstad - Eiland, februari 2012.

- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard, er worden geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Dit leidt dan ook niet tot afbreuk van een gunstige instandhouding van eventuele aanwezige beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied. Voor de wijzigingsgebieden geldt, dat bij toepassing van de bevoegdheid minimaal een quickscan uitgevoerd moet worden.

Vanuit de discipline ecologie zijn geen planologische bezwaren tegen het onderhavig bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader voor het plangebied. Het plan heeft de vorm van een consoliderend eindplan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zoals in de inleiding is gesteld, is het bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend van aard, waarbij een gedetailleerde wijze van bestemmen is toegepast. Het plan vervult een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Iedere functie in het plangebied is voorzien van een daarop toegesneden bestemmingsregeling. In het bestemmingsplan is echter de nodige flexibiliteit ingebracht door middel van de opname van (algemene) afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Deze opzet biedt flexibiliteit en tegelijkertijd rechtszekerheid voor de bewoners en gebruikers van de aangrenzende gebieden. De omvang van de diverse functies is verankerd in de bestemmingslegging. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Tevens sluiten zij aan op de standaard van de gemeente Vlissingen.

De regels zijn op grond van de SVBP2008 onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.2.1 *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

5.2.2 *Bestemmingsregels*

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt.

De doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn elf bestemmingen en drie dubbelbestemmingen opgenomen.

Artikel 3: Bedrijf

Voor een viertal bedrijfslocaties in het plangebied is een bestemming Bedrijf opgenomen, met dien verstande dat uitsluitend de bestaande bedrijfsactiviteit (de post van de stadsgewestelijke brandweer aan de Olympiaweg, een opslag- en distributiebedrijf aan de Hercules Segherslaan, een tankstation aan de Sloeweg en een bouwmarkt aan de Hercules Segherslaan) met een specifieke functieaanduiding is toegelaten. Naast deze bedrijven maakt deze bestemming tevens productiegebonden detailhandel, kantoren als ondergeschikte nevenactiviteit en de bij deze bestemming behorende voorzieningen mogelijk.

Het bouwen van (hoofd)gebouwen is toegestaan binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. In deze bouwvlakken is met een aanduiding 'maximale bouwhoogte' voorzien in een maximale bouwhoogte. Het aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn in de regels eveneens enkele bouwhoogtes opgenomen. Via een zogenaamde 'binnenplanse' afwijkingsprocedure kunnen burgemeester en wethouders van enkele maten afwijken, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

In de gebruiksregels is aangegeven welke vormen van gebruik niet zijn toegestaan.

Artikel 4: Gemengd

Voor de (gebouwde) sportvoorzieningen ten oosten van het Baskenburgplein is voor een bestemming Gemengd gekozen. Op de betreffende gronden is namelijk een menging van functies aanwezig, zoals een fitnesscentrum, een indoor kinderspeeltuin en een hondenvereniging. Deze functies zijn in de doeleindenomschrijving opgenomen en ook de bijbehorende voorzieningen (erven, tuinen, groen en verkeer- en parkeervoorzieningen) alsmede ondergeschikte nutsvoorzieningen, ondersteunende horeca, ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte kantoren zijn toegestaan. De bestemming is zodanig omschreven en bestemd, dat een uitbreiding met functies, die een (betekenende) toename van niet zelfredzame personen tot gevolg kunnen hebben, niet mogelijk is. Dit is noodzakelijk uit een oogpunt van externe veiligheid tengevolge van de aanwezigheid van een lpg-tankstation aan de President Rooseveltlaan 731. Het invloedsgebied daarvan strekt zich (nagenoeg) geheel over deze bestemming uit.

In de bouwregels van de bestemming Gemengd is voor gebouwen bepaald, dat deze binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak moeten worden gerealiseerd. Dit doet recht aan de bestaande situatie, omdat de bouwvlakken grotendeels rondom de bestaande bebouwing zijn gelegd. Verder mag de maximale bouwhoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding

is aangegeven en mag het bouwvlak voor maximaal 80% worden bebouwd. Voor het bouwvlak in de zuidoosthoek van deze bestemming geldt, dat deze voor 100% mag worden bebouwd.

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen, wordt opgemerkt dat deze niet meer dan 6 meter hoog mogen zijn, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt vòòr de voorgevellijn ten hoogste 1 meter, daarachter mogen deze tot ten hoogste 2 meter gerealiseerd worden.

Via een zogenaamde 'binnenplanse' afwijkingsprocedure kunnen burgemeester en wethouders van enkele maten afwijken, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 5: Groen

Deze bestemming is opgenomen voor het structurele groen in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, parken en tuinen evenals paden, speel- en sportvoorzieningen, water en ondergeschikte nutsvoorzieningen mogelijk. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat per bestemmingsvlak ten hoogste één gebouw van maximaal 30 m² en een hoogte van maximaal 5 meter mag worden gebouwd. Op gronden met de bestemming Groen mogen verder bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals voor speelvoorzieningen en kunstobjecten, waarbij geldt dat deze niet meer dan 10 meter hoog mogen zijn. Erf- en terreinafscheidingen kennen een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 6: Kantoor

Voor één perceel in het plangebied is een bestemming Kantoor opgenomen, waarmee de bestaande situatie van een actuele regeling wordt voorzien. Binnen deze bestemming zijn kantoren met de daarbij behorende voorzieningen, zoals erven en tuinen, parkeren, verkeer- en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt.

In de bouwregels is voor gebouwen bepaald, dat deze binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak moeten worden gerealiseerd. Dit vlak mag voor 100% bebouwd worden, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen, geldt dat deze niet meer dan 6 meter hoog mogen zijn, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt vòòr de voorgevellijn ten hoogste 1 meter, daarachter hebben deze een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Ten slotte is binnen de bestemming Kantoor nog een afwijkingsregel, waarmee het college van de aangegeven bouwhoogte mag afwijken.

Artikel 7: Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is opgenomen voor de aanwezige maatschappelijke voorzieningen, namelijk de onderwijsvoorzieningen, de artspraktijk en het voormalige dierenasiel aan de Lange Leenweg. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, alsmede ondergeschikte detailhandel, ondersteunende horeca en ondergeschikte kantoren. Verder zijn andere bij de bestemming behorende voorzieningen (tuinen en erven, parkeren en groenvoorzieningen) in de doeleindenomschrijving opgenomen.

In de bouwregels is voor gebouwen bepaald, dat deze binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak moeten worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding met een aanduiding is aangegeven en ook geldt een maximum bebouwingspercentage, welke eveneens als aanduiding op de verbeelding is aangegeven. De genoemde maten verschillen per locatie, afhankelijk van de huidige (feitelijke) situatie.

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen, geldt dat deze niet meer dan 6 meter hoog mogen zijn, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt vòòr de voorgevellijn ten hoogste 1 meter, daarachter hebben deze een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Via een zogenaamde 'binnenplanse' afwijkingsprocedure kunnen burgemeester en wethouders van enkele maten afwijken, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Artikelen 8 en 9: Sport -1 en Sport -2

De in het plangebied voorkomende sportterreinen zijn in principe bestemd als Sport- 1. Enige uitzondering hierop zijn de gronden waar naast sportvoorzieningen tevens een manege, een kinderboerderij en een educatief centrum zijn toegestaan. Laatstgenoemde gronden zijn bestemd als Sport- 2. Mede om te voldoen aan het provinciaal beleid zijn lawaaisporten en gemotoriseerde luchtsporten uitgezonderd.

Voor het bouwen van gebouwen geldt in beide sportbestemmingen dat deze in het bouwvlak moeten worden gebouwd, met dien verstande dat deze bouwvlakken in de bestemming 'Sport - 1' qua grootte overeenkomen met de bestemmingsvlakken. Aldus voorziet deze bestemming in veel flexibiliteit om de (bestaande) bebouwing aan te passen dan wel elders op het terrein te realiseren. Omdat tevens een bebouwingspercentage van slechts 3 % is opgenomen, wordt voorkomen dat (vanuit stedenbouwkundig en juridisch oogpunt) onwenselijke situaties ontstaan. Uitzondering hierop vormt het perceel van sporthal Baskensburg; hier geldt een bebouwingspercentage van 50%. Dit komt ongeveer overeen met de huidige situatie. Voor de bestemming 'Sport - 2' is vanuit het oogpunt van milieuzonering ten opzichte van de manege de bestaande bebouwing vastgelegd. Hier is dus minder flexibiliteit aanwezig. Ondersteunende horeca en maatschappelijke activiteiten zijn, overeenkomstig het nu feitelijke gebruik, toegestaan.

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen, geldt dat deze niet meer dan 15 meter hoog mogen zijn, met uitzondering van terreinafscheidingen, nutsvoorzieningen en lichtmasten. De hoogte van terreinafscheidingen en nutsvoorzieningen mag niet meer zijn dan 3 meter, terwijl lichtmasten tot 15 (overal) dan wel 32 meter (enkel voor een specifieke locatie) hoog gebouwd mogen worden.

Via een zogenaamde 'binnenplanse' afwijkingsprocedure kunnen burgemeester en wethouders van enkele maten afwijken, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 10: Verkeer

De bestemming Verkeer is opgenomen voor de wegen waar de ontsluitingsfunctie voor het gemotoriseerd verkeer belangrijker is dan de verblijfsfunctie. De bestemming maakt naast wegen ook voet- en fietspaden mogelijk. Tevens zijn parkeervoorzieningen en evenementen binnen deze bestemming toegestaan, evenals bij de verkeersfunctie behorende voorzieningen

zoals bermen, waterlopen- en partijen, groenvoorzieningen en ondergeschikte nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming Verkeer zijn beperkte bouwmogelijkheden opgenomen. Zo worden uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen toegestaan, tot een maximale bouwhoogte van 20 meter. Deze hoogte kan nodig zijn voor bijvoorbeeld lantaarnpalen. Als uitzondering hierop mag de hoogte van terreinafscheidingen niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 11: Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is opgenomen voor die wegen, waarvan de verblijfsfunctie belangrijker is dan de ontsluitingsfunctie voor het gemotoriseerd verkeer. Deze bestemming maakt naast wegen en straten ook voet- en fietspaden mogelijk. Parkeervoorzieningen en evenementen zijn binnen deze bestemming eveneens toegestaan, evenals bij de verkeersfunctie behorende voorzieningen zoals bermen, waterlopen- en partijen, groenvoorzieningen en ondergeschikte nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied zijn beperkte bouwmogelijkheden opgenomen. Zo worden uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen toegestaan, tot een maximale bouwhoogte van 20 meter. Deze hoogte kan nodig zijn voor bijvoorbeeld lantaarnpalen. Net als bij de bestemming Verkeer wordt een uitzondering gemaakt voor de hoogte van terreinafscheidingen, welke niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 12: Water

De bestemming Water is van toepassing op de belangrijkste in het plangebied aanwezige waterpartijen, waterlopen en waterwegen. Ook de bij de functie water behorende functies zoals waterberging en waterhuishouding, evenals oevers, duikers en aanlegsteigers zijn in deze bestemming opgenomen. Voorts maakt deze bestemming extensieve dagrecreatie mogelijk.

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hierbij kan gedacht worden aan keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen en gemalen. Deze mogen niet hoger zijn dan 10 meter, terwijl voor terreinafscheidingen een maximale bouwhoogte van 3 meter geldt.

Artikel 13: Wonen

De woningen in het plangebied kennen een bestemming Wonen. Binnen de bestemming Wonen is het toegestaan om een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit uit te oefenen. Ook bijbehorende functies zoals erven, tuinen, groen-, verkeer- en (ondergrondse) parkeervoorzieningen zijn in de bestemmingsregeling opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is tevens een onderdoorgang ten behoeve van voet- en rijwielpaden toegestaan.

In de bouwregels wordt uitgegaan van het principe dat hoofdgebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven en dient in acht te worden genomen. Verder dient een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te worden aangehouden, welke afstand afhankelijk is van het type woning. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' geldt, dat de woningen aan de zijde van de Sloeweg voorzien moeten zijn van een dove gevel. Dit is een

gevel zonder te openen delen, met uitzonderingen van die delen van de gevel die niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn verschillende regels opgenomen. Deze hebben betrekking op de situering, de goot- en/of bouwhoogte en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Voor alle gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde tezamen is in de regels bovendien een bebouwingspercentage opgenomen.

Met de specifieke gebruiksregels worden diverse vormen van gebruik als strijdig met de bestemming aangemerkt dan wel expliciet toegestaan. Onder andere wordt het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning verboden, terwijl het gebruik van inpandige garages en bergruimten voor stedelijke bedrijvigheid wel toelaatbaar is.

Artikel 14: Waarde - Archeologie - 1

Uitgangspunt voor deze dubbelbestemming, die over een deel van het plangebied is gelegen, is dat zeer hoge archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem die een terreinoppervlak van meer dan 50 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 40 centimeter, dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

Artikel 15: Waarde - Archeologie - 4

Uitgangspunt voor deze dubbelbestemming, die over een deel van het plangebied is gelegd, is dat archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem die een terreinoppervlak van meer dan 500 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 40 centimeter, dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

Artikel 16: Waarde - Cultuurhistorie

De dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie is gelegd op het plandeel dat behoort tot het bunkercomplex Batterij Baskenburg. Door middel van deze dubbelbestemming worden beperkingen gesteld aan de onderliggende bestemming. Zodoende biedt deze dubbelbestemming een beschermende werking, al bestaat de bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om hiervan af te wijken.

5.2.3 *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 17: Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 18: Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen, zoals bestaande afstanden en maten, bepalingen ten aanzien van ondergronds bouwen en de hoogte van het vloerpeil.

Artikel 19: Algemene gebruiksregels

Door middel van dit artikel wordt geregeld, onder welke voorwaarden aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Daarnaast bevat dit artikel bepalingen met betrekking tot het gebruik en/of (ver)bouwen van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het realiseren van een afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg.

Artikel 20: Algemene aanduidingsregels

Dit artikel regelt, dat binnen de op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - lpg' geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht. Daarnaast staat dit artikel het toe, dat een bestaande risicovolle inrichting binnen deze zone voortgezet of gewijzigd mag worden, mits de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour binnen deze zone is gelegen.

Artikel 21: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn eveneens in artikel 19 opgenomen.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van de bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan. De afwijking mag echter ten hoogste 20 meter bedragen en de wijziging mag geen belangen van derden schaden.

In dit artikel zijn tevens de regels opgenomen ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden zoals genoemd in § 3.3.

5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. *Inspraak*

Het voorontwerp is onderwerp van inspraak geweest. In de antwoordnota, die als bijlage bij dit plan is gevoegd, zijn de reacties weergegeven en van commentaar voorzien. Hiernaar wordt korthedshalve verwezen.

6.2 *Overleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Het voorontwerp is met andere instanties overlegd. In de antwoordnota, die als bijlage bij dit plan is gevoegd, zijn de reacties weergegeven en van commentaar voorzien. Hiernaar wordt korthedshalve verwezen.

6.3 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen aangewezen bouwplannen door middel van rechtstreeks bouwrecht mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan biedt immers een consoliderende planologische regeling voor reeds bestaande functies en gebruik. Zodoende hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld en is aannemelijk dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Bij het toepassen van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal worden bezien op welke wijze het kostenverhaal wordt geregeld.

6.4 *Handhaving*

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- de regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

Met deze punten is bij de vormgeving van dit bestemmingsplan rekening gehouden. Een bestemmingsplan kan echter nog zo'n heldere planregels bevatten, het opsporen van illegale activiteiten is niet altijd even eenvoudig. Waar illegale bebouwing over het algemeen opvalt, is illegaal gebruik moeilijker te constateren. Het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Per geval zal door het bevoegd gezag een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	53
Artikel 1 – Begrippen.....	53
Artikel 2 – Wijze van meten	65
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	67
Artikel 3 – Bedrijf	67
Artikel 4 – Gemengd	69
Artikel 5 – Groen	71
Artikel 6 – Kantoor	72
Artikel 7 – Maatschappelijk.....	74
Artikel 8 – Sport - 1	76
Artikel 9 – Sport - 2	78
Artikel 10 – Verkeer	80
Artikel 11 – Verkeer - verblijfsgebied.....	81
Artikel 12 – Water	82
Artikel 13 – Wonen	83
Artikel 14 – Waarde - Archeologie - 1.....	86
Artikel 15 – Waarde - Archeologie - 4.....	89
Artikel 16 – Waarde - Cultuurhistorie.....	92
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	93
Artikel 17 – Antidubbeltelregel.....	93
Artikel 18 – Algemene bouwregels	94
Artikel 19 – Algemene gebruiksregels.....	95
Artikel 20 – Algemene aanduidingsregels.....	96
Artikel 21 – Algemene afwijkingsregels	97
Artikel 22 – Algemene wijzigingsregels.....	98
Artikel 23 – Overige regels	101
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	103
Artikel 24 – Overgangsrecht.....	103
Artikel 25 – Slotregel.....	104

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan

het bestemmingsplan Sportparken en Tuin van Vlissingen van de Gemeente Vlissingen.

bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0718.BPSP01-VG01 met de bijbehorende regels.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

aanduiding

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

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

aaneengebouwde woning

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

aan huis verbonden beroep of bedrijf

- a. een beroep op medisch of therapeutisch gebied, waarbij de woning haar woonfunctie behoudt;
- b. een bedrijf, gericht op zakelijke, administratieve, juridische, kunstzinnige, ontwerptechnische, maatschappelijke of lichaamsverzorgende dienstverlening of op het aanbieden van bed & breakfast, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft, die in overeenstemming is met de woonfunctie.

afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

archeologisch onderzoek

onderzoek, verricht door of namens een dienst of instelling, die over een opgravingsvergunning beschikt.

archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden dan wel de aan een gebied toegekende hoge of middelhoge verwachtingswaarde ten aanzien van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

bebouwing

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

bed & breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie of ruimte in een woning, gericht op het aanbieden van een toeristisch en kortdurend recreatief verblijf met het serveren van ontbijt.

bedrijf

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, opslaan, herstellen, installeren of inzamelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel ondergeschikt daaraan detailhandel plaatsvindt, uitsluitend als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

bedrijfsvloeroppervlak

het totale vloeroppervlak van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

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.

begane grond

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt via het straatniveau.

beperkt kwetsbaar object

een object, waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden, zoals:

- a. (1) verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, en
(2) bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip 'kwetsbaar object', onder c vallen;
- c. hotels en restaurants voor zover zij niet onder het begrip 'kwetsbaar object', onder c, vallen;
- d. winkels, voor zover zij niet onder het begrip 'kwetsbaar object', onder c, vallen;
- e. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- f. sport- en kampeerterrinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder het begrip 'kwetsbaar object', onder d, vallen:

- g. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip 'kwetsbaar object', onder d, vallen;
- h. objecten, die met de onder a t/m e en g genoemde gelijkgesteld kan worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen, die bij een ongeval kan vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

bestaande maten

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kan komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

bestaand (bebouwing en gebruik)

- a. bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dan wel, zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bevoegd gezag

het bevoegde bestuursorgaan als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw en dat in ruimtelijk en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

bijzondere woonvoorziening

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals personen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of andere verzorgingsbehoevenden.

bouwen

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

bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte, of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de eerste bouwlaag (begane grond) en met uitsluiting van kelder, onderbouw/souterrain, kap of dakopbouw.

bouwmarkt

een al dan niet overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak, waarin een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.

bouwperceel

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

bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

bouwvlak

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

bouwwerk

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

consumentenvuurwerk

vuurwerk, dat is bestemd voor particulier gebruik.

cultuur en ontspanning

voorzieningen en instellingen, al dan niet bedrijfsmatig, gericht op kunst, cultuur, beschaving, ontspanning en vermaak, niet zijnde seksinrichtingen en prostitutie.

cultuurhistorische waarde

de aan een object, gebouw, terrein, gebied of structuur toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

dakopbouw

een gedeelte van gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 1 meter tot de voorgevel.

dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, strandverblijf, vliegeren, paardrijden, sportbeoefening, vissen, kite-, wind- en bodysurfen, zwemmen, natuurobservatie en andere daarmee gelijk te stellen activiteiten, zonder overnachting.

deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening.

detailhandel

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

detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in:

- a. goederen van grote omvang, die vanwege de aard en omvang, een groot oppervlak nodig hebben, waaronder begrepen de branches:
 1. auto's en motoren;
 2. keukens;
 3. badkamers en sanitair;
 4. boten, campers en caravans;
 5. landbouwwerktuigen;
 6. grootschalige meubelbedrijven al dan niet in combinatie met woninginrichting en stoffering en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- b. bouwmarkten;
- c. tuincentra;
- d. brand- en explosiegevaarlijke stoffen en goederen.

dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden en verlenen van diensten, nader te onderscheiden in:

- a. zakelijke dienstverlening: het verrichten van administratieve, financiële en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden al dan niet met daaraan ondergeschikte baliefunctie;
- b. publieksgerichte dienstverlening: dienstverlening door een bedrijf of instelling, dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, belwinkels en internetcafés daaronder begrepen.

dove gevel

een gevel zonder te openen delen, met uitzondering van die delen van de gevel die niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

evenementen

grootschalige, periodieke en/of meerdaagse gebeurtenissen, gericht op een groot publiek met betrekking tot kunst, sport, muziek, maatschappij, ontspanning en/of cultuur.

externe veiligheid

kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewenst voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

gebouw

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

geluidgevoelige objecten

woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

geluidsgevoelige ruimte

ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².

geluidhinderlijke inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

geschakelde woning

een woning, waarvan, op het moment van inwerkingtreding van het plan, het hoofdgebouw door middel van bijbehorende bouwwerken geschakeld is met tenminste één hoofdgebouw op een aangrenzend bouwperceel.

gestapelde woning

een woning in een gebouw, dat, op het moment van inwerkingtreding van het plan, twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat.

grenswaarde

grens, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico.

groepsrisico

cumulatieve kansen per jaar, dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bedrijfsmiddel is betrokken.

hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en dat door zijn constructie, afmetingen of functie, gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, nader te onderscheiden in:

- a. lichte horeca, categorie 1a, aan detailhandel verwante en ondersteunende horeca: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, dat zich met name richt op het winkelend publiek en openingstijden hanteert, die aansluiten op de openingstijden van de detailhandelsbedrijven en die bestaan uit het aanbieden en verstrekken van geringe etenswaren, kleinere maaltijden en dranken, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen;
- b. lichte horeca, categorie 1b: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, dat zich in mindere mate richt op het winkelend publiek en als regel ruimere openingstijden hanteert dan aan detailhandel verwante horeca (categorie 1a) en dat bestaat uit het aanbieden en verstrekken van geringe etenswaren, kleinere maaltijden en dranken, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen;
- c. lichte horeca, categorie 1c, maaltijd- en logiesverstreckende horeca: horecabedrijf, gericht op het in hoofdzaak aanbieden en verstrekken van volwaardige maaltijden voor consumptie ter plaatse, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen, en het aanbieden van nachtverblijf al dan niet met congres- en vergaderaccommodatie;
- d. middelzware horeca, categorie 2, drankenverstreckende horeca: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, gericht op het in hoofdzaak aanbieden en verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse en het, ondergeschikt daaraan verstrekken van geringe etenswaren en kleine maaltijden;
- e. zware horeca, categorie 3, vermaakaanbiedende horeca: horecabedrijf van grote omvang, gericht op het structureel aanbieden van grootschalige feest-, muziek- en dansevenementen, die door hun aard en omvang grote aantallen bezoekers trekken.

internetverkoop

de, uitsluitend via internet plaatsvindende, bedrijfsmatige verkoop van goederen, waarbij ter plaatse van de locatie van het webadres een toonruimte/showroom aanwezig is, dan wel verkoop en betaling van goederen plaatsvindt, dan wel een opslag-, afhaal- en/of verzendruimte aanwezig is. Nader te onderscheiden in:

- a. categorie 1, waarbij geen toonruimte/showroom aanwezig, geen verkoop en betaling van goederen plaatsvindt en geen opslag-, afhaal- en/of verzendruimte aanwezig is;
- b. categorie 2, waarbij geen toonruimte/showroom aanwezig, geen verkoop en betaling van goederen plaatsvindt en uitsluitend een opslag-, afhaal- en/of verzendruimte aanwezig is.

invloedsgebied

gebied, waarin, op grond van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

kantoor

een gebouw of gedeelte van een gebouw, dat, blijkens haar aard, indeling en inrichting kennelijk dient voor het bedrijfsmatig aanbieden en uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden zonder of met een sterk ondergeschikte baliefunctie, waaronder begrepen congres- en vergaderaccommodatie.

kap

de volledige, of nagenoeg volledige, afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 30 en ten hoogste 75 graden.

kelder

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant op minder dan 0,50 meter boven de aan de kelder aansluitende grond is gelegen.

kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van dagrecreatieve activiteiten.

kunstobject

voortbrengselen van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde.

kwetsbaar object

een object, waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden, zoals:

- a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij het begrip 'beperkt kwetsbaar object', onder a;
- b. gebouwen, bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardentehuizen en verpleeghuizen;

2. scholen, of
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- b. gebouwen, waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals
1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object of
 2. complexen waarin meer dan vijf winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- c. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen en instellingen, gericht op het aanbieden en uitoefenen van activiteiten met betrekking tot welzijn, volksgezondheid, religie en levensbeschouwing, onderwijs, openbare orde en veiligheid, sociale, maatschappelijke en openbare dienstverlening, intramurale zorgverlening, uitvaart.

manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

mantelzorg

het bieden van zorg aan een familielid in de 1e of 2e graad, die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

monumentencommissie

de gemeentelijke monumentencommissie als bedoeld in de Monumentenwet 1988.

natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

nutsvoorzieningen

al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, bloembakken, kunstwerken, kunstobjecten, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, speeltoestellen, geldautomaten, bergbezinkbassins, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken,abri's, reclameborden, oplaadvoorzieningen voor elektrisch aangedreven voertuigen en apparatuur voor telecommunicatie.

onderbouw/souterrain

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant op minder dan 1.50 meter boven de aan de onderbouw/souterrain aansluitende grond is gelegen.

ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, dat gelegen is op een diepte van meer dan twee meter beneden peil.

ondergeschikte detailhandel

detailhandel, waarbij de detailhandelsactiviteit een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit, maar daaraan ondergeschikt is.

ondergeschikte kantoren

kantoren, waarbij het kantoor een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit, maar daaraan ondergeschikt is.

ondersteunende horeca

horeca, waarbij de horeca-activiteit ondersteunend is aan de hoofdactiviteit, maar daaraan ondergeschikt is.

ondersteunende maatschappelijke activiteiten

maatschappelijke activiteiten, waarbij deze ondersteunend zijn aan de hoofdactiviteit, maar daaraan ondergeschikt zijn.

overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één gesloten wand.

patiowoning

een, op het moment van inwerkingtreding van het plan, aaneengebouwde woning met een open binnenplaats.

peil

- a. de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw, indien de afstand tussen het gebouw en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt;
- b. bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het, op het moment van inwerkingtreding van het plan, afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

plaatsgebonden risico

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶/jaar

de risicocontour 10⁻⁶/jaar, ingevolge de artikelen 6, 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, die aangeeft waar er een bepaalde effectkans van één op een miljoen is op een incident met één of meer dodelijke slachtoffers.

productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

QRA

een Quantitative Risk Analysis (kwantitatieve risicoanalyse) voor activiteiten met gevaarlijke stoffen.

recreatieve voorzieningen

voorzieningen en instellingen, gericht op het, al dan niet bedrijfsmatig, aanbieden en uitoefenen van activiteiten, gericht op de vrijetijdsbesteding van mensen.

richtwaarde

richtwaarde, zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Wet milieubeheer, en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico.

risicovolle inrichting

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een AMvB-inrichting, waarvoor krachtens de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid, met uitzondering van gasdrukmeet- en regelstations.

seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden of gelegenheid wordt geboden voor prostitutie dan wel voor detailhandel in seks- en/of pornoartikelen.

twee-aaneenwoning

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

veiligheidszone

de op de verbeelding aangegeven zone, die wordt gevormd door de plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶/jaar.

verblijfsmiddelen

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

verkoopvloeroppervlak

het vloeroppervlak van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

voorgevel

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft van meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel, die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

voorgevelrooilijn

een op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de voorgevel van een gebouw is of moet worden gebouwd.

voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

vrijstaande woning

een woning, die met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken, op het moment van inwerkingtreding van het plan, los staat van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

vuurwerkbedrijf

inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

wet/wettelijke regelingen

indien in dit plan, de begrippen in de regels daaronder begrepen, wordt verwezen naar een wet, een wettelijke regeling (Algemene Maatregel van Bestuur of ministeriële regeling), een keur of een verordening dienen deze te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.

wonen

de zelfstandige, of nagenoeg zelfstandige, en onder geringe, ambulante of vrijblijvende begeleiding en/of zorgverlening plaatsvindende, huisvesting van personen.

zend- en ontvangstinstallatie

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van elektronische communicatie met de daarbij behorende bouwwerken.

Artikel 2 – Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn.

bouwdiepte

vanaf het peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk met uitzondering van de fundering of ondergeschikte bouwonderdelen van het bouwwerk.

bouwhoogte van een antenne-installatie

tussen de voet van de antenedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; indien de antenedrager aan de gevel van een bouwwerk wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt, waarop de antenne met antenedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antenedrager.

bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

breedte, lengte of diepte van een bouwwerk

tussen de bovengrondse buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk

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

hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

inhoud van een bouwwerk

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

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' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne': uitsluitend voor een brandweerpost;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf': uitsluitend voor een nutsvoorziening;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend voor een opslag- en distributiebedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1': uitsluitend voor een bouwmarkt;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg': uitsluitend voor een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg;
- f. internetverkoop, categorie 2;
- g. productiegebonden detailhandel en ondergeschikte kantoren;
- h. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en parkeervoorzieningen;
- i. andere, bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen;
- j. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen, niet zijnde nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. een bedrijfswoning is niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a mogen buiten het bouwvlak gebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van 5 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 6 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde in sublid 3.2.2, onder a mag, ter plaatse van de functieaanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' de bouwhoogte van een zend- en ontvangstinstallatie maximaal 45,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
 1. 1 meter vòòr de voorgevel van de gebouwen;
 2. 2 meter achter de voorgevel van de gebouwen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 3.2.1, onder c, tot ten hoogste 20% van de aangegeven bouwhoogte.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. wonen is niet toegestaan;
- b. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van een bouwmarkt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1';
- c. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. vuurwerkbedrijven, geluidhinderlijke en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van het in lid 3.1 onder d genoemde verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg;

Artikel 4 – Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin (spt)': tevens voor een indoor speeltuin;
- c. ondergeschikte detailhandel, ondersteunende horeca en ondergeschikte kantoren;
- d. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen, verkeer- en parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en andere voorzieningen, zoals terrassen met daarbij behorend meubilair, reclame-uitingen, kunstobjecten en straatmeubilair;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen, niet zijnde nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. het totale oppervlak van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bouwvlak; indien geen percentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 6 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
 1. 1 meter vòòr de voorgevel van de gebouwen;
 2. 2 meter achter de voorgevel van de gebouwen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 4.2.1, onder b, tot ten hoogste 20% van de aangegeven bouwhoogte;
- b. het bepaalde in sublid 4.2.1, onder c, tot ten hoogste 90%, indien is aangetoond, dat in de parkeerbehoefte van het desbetreffende functie kan worden voorzien.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. risicovolle en geluidhinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 – Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, parken en tuinen;
- b. water;
- c. speel- en sportvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen;
- d. voet- en rijwielpaden en, ondergeschikt aan de bestemming, parkeerplaatsen en erftoegangswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstobjecten.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bebouwing

Voor de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag ten hoogste één gebouw worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 30 m² en een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 10 meter;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 6 – Kantoor

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en parkeervoorzieningen;
- c. andere, bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen, reclame-uitingen en kunstobjecten;
- d. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen, niet zijnde nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen buiten het bouwvlak gebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van 5 meter.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 6 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
 1. 1 meter vòòr de voorgevel van de gebouwen;
 2. 2. meter achter de voorgevel van de gebouwen;

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 6.2.1, onder b, tot ten hoogste 20% van de aangegeven bouwhoogte;

Artikel 7 – Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen en instellingen;
- b. ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte kantoren en ondersteunende horeca;
- c. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en parkeervoorzieningen;
- d. andere, bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen en kunstobjecten;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen, niet zijnde nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. het totale oppervlak van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bouwperceel; indien geen percentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 6 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
 1. 1 meter vòòr de voorgevel van de gebouwen;
 2. 2 meter achter de voorgevel van de gebouwen.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 7.2.1, onder b, tot ten hoogste 20% van de aangegeven bouwhoogte;
- b. het bepaalde in sublid 7.2.1, onder c, tot ten hoogste 100%, indien is aangetoond, dat in de parkeerbehoefte van het desbetreffende functie kan worden voorzien.

Artikel 8 – Sport - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en speelvoorzieningen, met uitzondering van lawaaisporten en gemotoriseerde luchtsporten;
- b. ondersteunende horeca en ondersteunende maatschappelijke activiteiten;
- c. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en parkeervoorzieningen en kunstobjecten;
- d. aan de bestemming ongeschikte nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen, niet zijnde nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. het totale oppervlak van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bouwperceel; indien geen percentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, nutsvoorzieningen, bedraagt ten hoogste 15 meter;
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mogen ten hoogste vier lichtmasten worden opgericht met een hoogte van maximaal 32 meter.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt geschaad, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 8.2.1, onder b en c, tot ten hoogste 20% van de voorgeschreven oppervlakte en bouwhoogte.

Artikel 9 – Sport - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en speelvoorzieningen, met uitzondering van lawaaisporten en gemotoriseerde luchtsporten;
- b. een manege;
- c. een kinderboerderij;
- d. een dagbesteding voor verstandelijk en/of lichamelijk gehandicapten;
- e. ondersteunende horeca en ondersteunende maatschappelijke activiteiten;
- f. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en parkeervoorzieningen en kunstobjecten;
- g. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen, niet zijnde nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen buiten het bouwvlak gebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van 5 meter.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, nutsvoorzieningen en lichtmasten, bedraagt ten hoogste 15 meter;
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter;

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt geschaad, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 9.2.1, onder b, tot ten hoogste 20% van de voorgeschreven bouwhoogte.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. mestopslag is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

Artikel 10 – Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x2 rijstroken en voet- en rijwielpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bermen, beplanting, groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. andere, bij de bestemming, behorende voorzieningen, zoals kunstobjecten, verlichting, straatmeubilair, verkeersborden, geluidwerende voorzieningen, verwijzingsborden en verkeersregelininstallaties;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 20 meter;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 11 – Verkeer - verblijfsgebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten, voet- en rijwielpaden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bermen, beplanting, groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. andere, bij de bestemming, behorende voorzieningen, zoals kunstobjecten, verlichting, straatmeubilair, verkeersborden, geluidwerende voorzieningen, verwijzingsborden en verkeersregelininstallaties;
- e. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijde, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 20 meter;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 12 – Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen-, lopen- en wegen;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. oevers, bermen, vijvers, groen en beplanting;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen, sluizen, aanlegsteigers en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensieve dagrecreatie;
- f. aan de bestemming ondergeschikte nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijde, met uitzondering van terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 10 meter;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 13 – Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, verkeer- en (ondergrondse) parkeervoorzieningen, water en andere bij het wonen behorende voorzieningen;
- c. voet- en rijwielpaden ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang;
- d. aan de bestemming ongeschikte nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt bij vrijstaande woningen ten minste 3 meter;
- e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt bij de overige woningen ten minste 1 meter aan de zijde, waar niet is aangebouwd aan een ander hoofdgebouw;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' dienen de woningen aan de zijde van de Sloeweg met een dove gevel worden uitgevoerd.

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk en overkapping, dienende ter vergroting van het woongenot, mag, indien afgedekt met een plat dak, niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dienende ter vergroting van het woongenot, mag, indien afgedekt met een kap, niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw en de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een kap, ten hoogste 3 respectievelijk 5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk en overkapping mag, indien afgedekt met een plat dak, ten hoogste 3 meter bedragen;

- f. indien het bijbehorende bouwwerk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt of is gebouwd, bedraagt bij een vrijstaand hoofdgebouw de afstand van het bijbehorende bouwwerk en de overkapping tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter.

13.2.3Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage voor de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel voor de verschillende woningtypen ten hoogste het in onderstaande tabel aangegeven percentage:

vrijstaande woningen	40% met een maximum van 400 m ²
twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen	60% met een maximum van 200 m ²
aaneengebouwde woningen	60% met een maximum van 150 m ²
patiowoningen	80%
gestapelde woningen	100%

13.2.4Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, overkappingen en nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 4.00 meter;
- b. de bouwhoogte van overkappingen is geregeld in sublid 13.2.2 onder e.
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
 1. 1 meter vòòr de voorgevel van de gebouwen;
 2. 2 meter achter de voorgevel van de gebouwen.

13.3 Nadere eisen

Nadere eisen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Afwijkingsbevoegdheid

- a. Het bevoegd gezag kan, mits uit akoestisch onderzoek blijkt dat een dove gevel niet noodzakelijk is, bij een omgevingsvergunning afwijken van sublid 13.2.1 onder f en toestaan dat de gevel aan de zijde van de Sloeweg niet als een dove gevel wordt uitgevoerd;

- b. Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast, bij een omgevingsvergunning afwijken van sublid 13.2.4, onder c, sub 2, voor het bouwen van een erfafscheiding tot ten hoogste 3 meter achter de voorgevel van een gebouw;
- c. Het bevoegd gezag kan, mits het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast, bij een omgevingsvergunning afwijken van sublid 13.2.2, onder a, voor het bouwen van een overkapping vóór de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel in het verlengde daarvan, mits de oppervlakte ten hoogste 20 m² bedraagt.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik als een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit en het gebruik als afhankelijke woonruimte van de bijbehorende bouwwerken in het kader van mantelzorg is toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 van deze regels.
- b. het gebruik van de bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- c. het gebruik als dakterras is uitsluitend toegestaan op een hoofdgebouw en op het aan een hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk;

Artikel 14 – Waarde - Archeologie - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

14.2 Bouwregels

14.2.1 Bebouwing

Voor bouwen gelden de volgende regels:

1. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;
2. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en dubbelbestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) en dubbelbestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt, dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 - b. niet is voldaan aan het bepaalde onder a:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 1 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning 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 archeologisch deskundige;
 3. het hiervoor bepaalde is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 - een bouwwerk, dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm.

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.3.1 Verbod

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

1. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm beneden het maaiveld, waartoe in ieder geval worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, grootschalig egaliseren en ontginnen, het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;

2. het ophogen van gronden met meer dan 2 meter;
3. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
4. het planten of rooien van bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
5. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen, niet zijnde drainage, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in sublid 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 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;
- e. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- f. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het maaiveld;
- g. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 14.3.1 nodig is.

14.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

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

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 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 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie - 1" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen.

14.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in sublid 14.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij het bepaalde in lid 14.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm beneden het maaiveld bedraagt;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;
- e. de oppervlakte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 30 m² bedraagt;
- f. het bevoegd gezag beschikken over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 14.4.1 nodig is.

14.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in sublid 14.4.1, kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

Artikel 15 – Waarde - Archeologie - 4

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Bebouwing

Voor bouwen gelden de volgende regels:

1. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter;
2. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) en dubbelbestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) en dubbelbestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt, dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 - b. niet is voldaan aan het bepaalde onder a:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 1 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning 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 archeologisch deskundige;
 3. het hiervoor bepaalde is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 - een bouwwerk, dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm.

15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.3.1 Verbod

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

1. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm beneden het maaiveld, waartoe in ieder geval worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, grootschalig egaliseren en ontginnen, het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;

2. het ophogen van gronden met meer dan 2 meter;
3. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
4. het planten of rooien van bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
5. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen, niet zijnde drainage, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in sublid 15.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij lid 15.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden worden gerekend;
- e. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- f. de werken of werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het maaiveld;
- g. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 15.3.1 nodig is.

15.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in sublid 15.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 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.

15.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

15.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie - 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen.

15.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in sublid 15.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij het bepaalde in lid 15.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm beneden het maaiveld bedraagt;
- d. de oppervlakte, waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 500 m² bedraagt;
- f. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 15.4.1 nodig is.

15.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in sublid 15.4.1, kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin wordt aangetoond, dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

Artikel 16 – Waarde - Cultuurhistorie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Bebouwing

Op en in de gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de cultuurhistorische waarden die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezig waren.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 16.2.1, voor zover en indien daardoor de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.4.1 het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) uitvoeren:

1. het structureel herinrichten van de openbare ruimte;

16.4.2 het verbod, zoals bedoeld in sublid 16.4.1 is niet van toepassing voor normale onderhoudswerkzaamheden en normaal beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;

16.4.3 de werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor geen onevenredige schade wordt toegebracht dan wel de beschreven cultuurhistorische waarden in redelijkheid niet te handhaven zijn en vooraf advies is ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

16.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

16.5.1 het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bouwwerken te slopen anders dan ter uitvoering van een bouwplan, waarvoor omgevingsvergunning is verleend.

16.5.2 het slopen is slechts toelaatbaar, indien daardoor geen onevenredige schade wordt toegebracht dan wel de beschreven cultuurhistorische waarden in redelijkheid niet te handhaven zijn en vooraf advies is ingewonnen bij de monumentencommissie.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 17 – Antidubbelregel

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 18 – Algemene bouwregels

18.1 Bestaande afstanden en andere maten

Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen, of tot stand kunnen komen, met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

18.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

1. Voor 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 dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten afwijken van de maatvoeringsregels in de bouwregels van de desbetreffende bestemming, gelden die afwijkende maten als regels voor de maatvoering, met dien verstande dat:
 - a. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 - b. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
2. In geval van herbouw is lid 1, onder a en b, uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
3. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing.

18.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen, in afwijking van deze regels, worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, erkers, balkons, entreeportalen, veranda's alsmede andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

18.4 Ondergronds bouwen

De bouwregels als bedoeld in dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat:

1. uitsluitend ondergronds mag worden gebouwd tussen peil en 4 meter onder peil;
2. ondergrondse bouwwerken niet mogen worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
3. ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk mogen zijn vanuit bovengronds gelegen bouwwerken.

18.5 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer en brandblusvoorzieningen;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 19 – Algemene gebruiksregels

19.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

Met betrekking tot aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten gelden de volgende regels:

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden door de eigenaar/bewoner of de huurder/bewoner en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 30% van de gezamenlijke bewoonbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en van de niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m² en er mag geen detailhandel en internetverkoop, met uitzondering van categorie 1, plaatsvinden;
- b. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in de vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

19.2 Afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg

Met betrekking tot het gebruik en/of (ver)bouwen van de bijbehorende bouwwerken bij woningen als c.q. tot afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte ten hoogste 50 m² bedraagt;
2. een zorgindicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning is overlegd;
3. aangetoond is, dat de zorgvraag beperkt is tot het verlenen van zorg aan familieleden;
4. er geen strijd ontstaat met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en er geen belemmering ontstaat in het kader van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
5. overeengekomen is, dat het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd, zodra de noodzaak van mantelzorg komt te vervallen.

Artikel 20 – Algemene aanduidingsregels

20.1 Veiligheidszone externe veiligheid

In aanvulling op het bepaalde in deze regels gelden voor de gronden binnen de op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - lpg' de volgende beperkingen:

- a. een bestaande risicovolle inrichting binnen de veiligheidszone mag worden voortgezet of worden gewijzigd, mits de plaatsgebonden risicocontour van $PR 10^{-6}$ /jaar van die inrichting valt binnen de op de verbeelding aangegeven veiligheidszone en op voorwaarde, dat de plaatsgebonden risicocontour van $PR 10^{-6}$ /jaar niet wordt vergroot of wordt gewijzigd;
- b. binnen de op de verbeelding aangegeven veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht.

Artikel 21 – Algemene afwijkingsregels

21.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. het afwijken van de in deze regels voorgeschreven breedte- en dieptematen, oppervlakten, afmetingen en bebouwingspercentages en/of de uitkomst daarvan, met uitzondering van de hoogteregels, tot ten hoogste 10%;
- b. het afwijken tot ten hoogste 5 meter in de plaats, richting of afmetingen van bouwgrenzen ten behoeve van:
 1. een geringe aanpassing van het tracé of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid of de verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
 2. een ruimtelijk, stedenbouwkundig of technisch beter verantwoorde situering van bouwwerken;
 3. een aanpassing van de bij uitmeting van een terrein blijvende werkelijke toestand.

Artikel 22 – Algemene wijzigingsregels

22.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen:

22.1.1 Wijziging bestemmingsgrenzen/maatvoeringsvlakken

- a. ten behoeve van het wijzigen van bestemmingsgrenzen en maatvoeringsvlakken op de verbeelding in het horizontale vlak tot ten hoogste 20 meter, indien zulks noodzakelijk is om de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand aan te passen of om een ruimtelijk en technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken te bewerkstelligen dan wel uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing en er geen dringende redenen zijn, die zich hier tegen verzetten.

22.1.2 Vergroting bouwvlakken

- a. ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak tot ten hoogste 20% van de oppervlakte van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

22.1.3 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

- a. ten behoeve van het geheel of gedeeltelijk verwijderen van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie-1' en 'Waarde – archeologie-3', met inachtneming van de volgende regels:
 1. uit archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht, dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
 3. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen het bevoegd gezag advies in bij de archeologisch deskundige.

22.1.4 Wijzigingen vorm bestemmingsvlak archeologische bestemming

- a. ten behoeve van het veranderen van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie-1' en 'Waarde - archeologie-3', met inachtneming van de volgende regels:
 1. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van ter plaatse aanwezige waarden;
 2. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 3. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen het bevoegd gezag advies in bij de archeologisch deskundige.

22.1.5 Vervallen/wijzigen/verplaatsen gebiedsaanduiding veiligheidszone externe veiligheid

- a. ten behoeve van het vervallen van een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg', indien uit een actualisatie/revisie/wijziging of intrekking van de milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer blijkt, dat de risicovolle activiteiten van een risicovolle inrichting volgens het Besluit externe veiligheid (Bevi) en de Wet milieubeheer (Wm) niet meer zijn toegestaan;
- b. ten behoeve van het verkleinen van een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg', indien uit een actualisatie/revisie/wijziging of intrekking van de milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer blijkt, dat de risicovolle activiteiten van een risicovolle inrichting volgens het Besluit externe veiligheid (Bevi) en de Wet milieubeheer (Wm) zijn verminderd;
- c. ten behoeve van het verplaatsen van een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg', indien:
 1. uit een actualisatie/revisie/wijziging of intrekking van de milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer de noodzaak tot verplaatsing van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar blijkt;
 2. voordat het wijzigingsplan wordt vastgesteld dient een QRA naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico te zijn uitgevoerd, tenzij er sprake is van een categoriale inrichting overeenkomstig het Bevi en het Revi;
 3. er geen kwetsbare objecten en/of geprojecteerde kwetsbare objecten in de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar aanwezig zijn;
 4. het groepsrisico kan worden verantwoord.

22.2 Wijzigingsbevoegdheid 'wro-zone'

22.2.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen ten behoeve van de bouw van ten hoogste 70 woningen, met dien verstande dat:

1. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
2. grondgebonden woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap;

22.2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' te wijzigen ten behoeve van de bouw van ten hoogste 40 woningen, met dien verstande dat:

1. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
2. grondgebonden woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap.

22.2.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 3' te wijzigen ten behoeve van de bouw van ten hoogste 25 woningen, met dien verstande dat:

1. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
2. grondgebonden woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap.

22.2.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 4' te wijzigen ten behoeve van de bouw van ten hoogste 20 woningen, met dien verstande dat:

1. uitsluitend niet-grondgebonden woningen zijn toegestaan;
2. het aantal bouwlagen ten hoogste vijf mag bedragen.

22.2.5 Toepassingscriteria

Burgemeester en Wethouders nemen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de volgende regels in acht:

1. het aantal te realiseren woningen past binnen de gemeentelijke woonvisie en het woningbouwprogramma;
2. vanuit milieuhygiënisch oogpunt moet sprake zijn van een verantwoord woon- en leefklimaat, waartoe wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de daarop betrekking hebbende wettelijke regels en normen;
3. voldaan wordt aan de verantwoordingsplicht met betrekking tot externe veiligheid, waartoe advies wordt ingewonnen bij de veiligheidsregio;
3. voldaan wordt aan de eisen met betrekking tot waterberging en waterhuishouding, waartoe advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
4. voldaan wordt aan de normen met betrekking tot de Keur van het Waterschap Scheldestromen, waartoe advies wordt ingewonnen bij het waterschap.

Artikel 23 – Overige regels

23.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden, zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 24 – Overgangsrecht

24.1 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag, waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.2 Overgangsrecht gebruik

Voor het gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

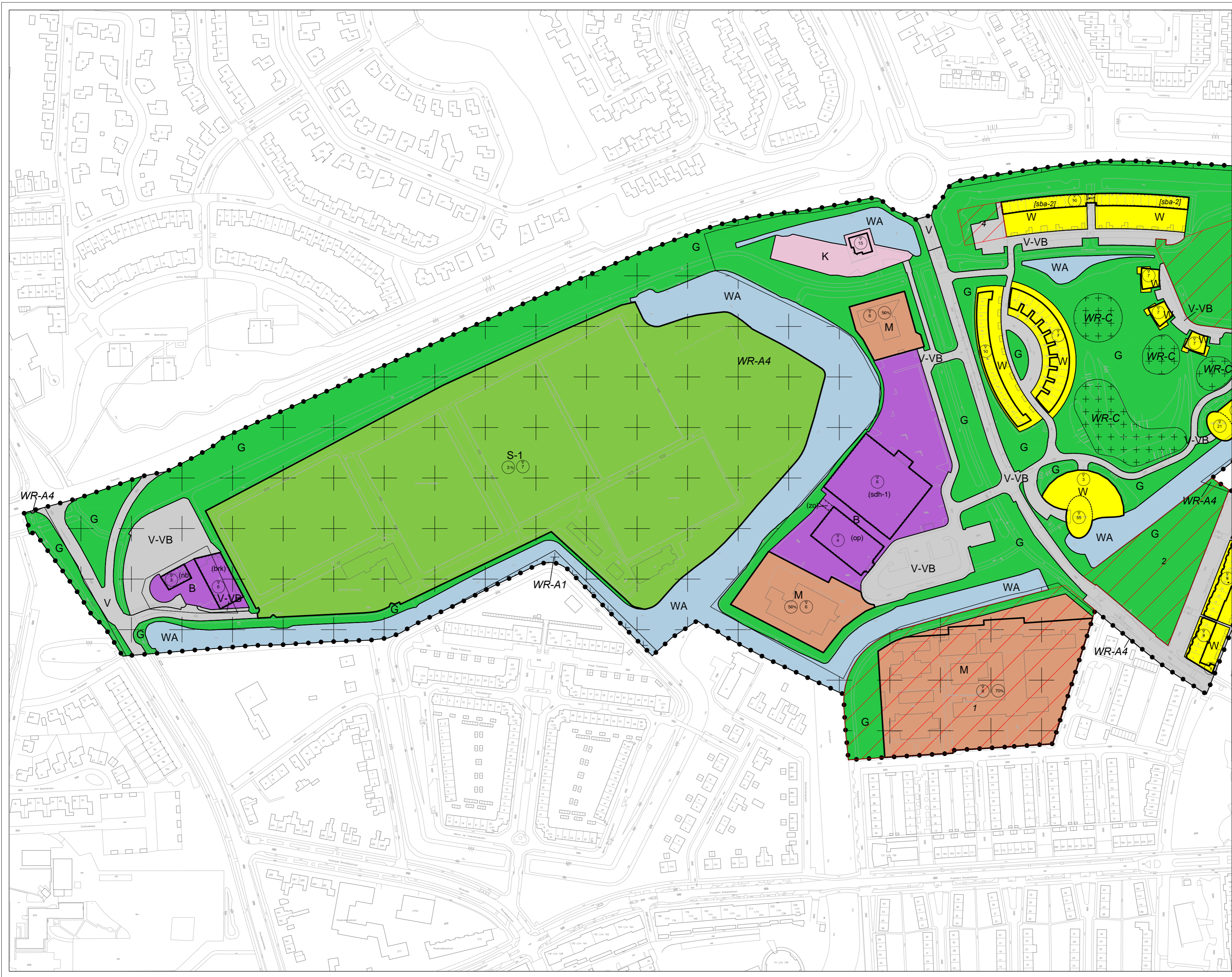
- a. het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een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

Artikel 25 – Slotregel

Deze regels kan worden aangehaald onder de naam “Regels van het bestemmingsplan Sportparken en Tuin van Vlissingen” van de gemeente Vlissingen.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied
● Plangrens

- Enkelbestemmingen**
- Bedrijf
 - Gemengd
 - Groen
 - Kantoor
 - Maatschappelijk
 - Sport - 1
 - Sport - 2
 - Verkeer
 - Verkeer - Verblifgebied
 - Water
 - Wonen

- Dubbelbestemmingen**
- Waarde - Archeologie - 1
 - Waarde - Archeologie - 4
 - Waarde - Cultuurhistorie

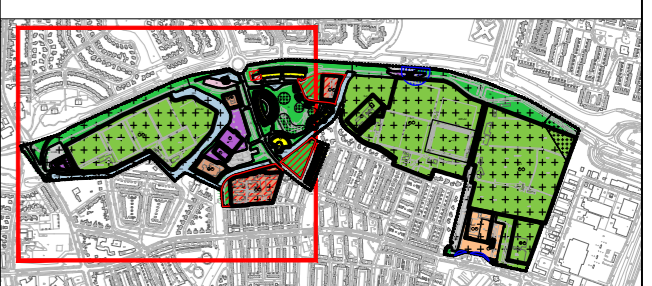
Bouwvlakken
□ Bouwvlak

- Functieaanduidingen**
- Brandweerkazerne
 - Nutsbedrijf
 - Opslag
 - Specifieke vorm van detailhandel - 1
 - Speeltuin
 - Verkoop punt motorbrandstoffen met lpg
 - Zend-/ontvangstinstallatie

- Bouwaanduidingen**
- Onderdoorgang
 - Specifieke bouwaanduiding - 1
 - Specifieke bouwaanduiding - 2

- Maatvoeringen**
- Maximale bouwhoogte (m)
 - Maximum bebouwingspercentage (%)

- Gebiedsaanduidingen**
- Veiligheidszone - lpg
 - Wro-zone - wijzigingsgebied - 1
 - Wro-zone - wijzigingsgebied - 2
 - Wro-zone - wijzigingsgebied - 3
 - Wro-zone - wijzigingsgebied - 4



project: **Sportpark en Tuinen Vlissingen** kaartnummer: 1 van 2
 gemeente: **Vlissingen**
 fase: **Bestemmingsplan (vastgesteld)**
 opdrachtgever: **Gemeente Vlissingen**
 datum : 7 maart 2013
 schaal: 1 : 2.000 (A2)
 identificatienummer: NL.IMRO.0718.BPSP01-VG01
 ondergrond: o_NL.IMRO.0718.BPSP01-VG01

VERKLARING

Plangebied

● Plangrens

Enkelbestemmingen

- B Bedrijf
- GD Gemengd
- G Groen
- K Kantoor
- M Maatschappelijk
- S-1 Sport - 1
- S-2 Sport - 2
- V Verkeer
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologie - 1
- Waarde - Archeologie - 4
- Waarde - Cultuurhistorie

Bouwvlakken

□ Bouwvlak

Functieaanduidingen

- Brandweerkazerne
- Nutsbedrijf
- Opslag
- Specifieke vorm van detailhandel - 1
- Speeltuin
- Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
- Zend-/ontvangstinstallatie

Bouwaanduidingen

- Onderdoorgang
- Specifieke bouwaanduiding - 1
- Specifieke bouwaanduiding - 2

Maatvoeringen

- 4 Maximale bouwhoogte (m)
- 50% Maximum bebouwingspercentage (%)

Gebiedsaanduidingen

- Veiligheidszone - lpg
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 1
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 2
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 3
- Wro-zone - wijzigingsgebied - 4



project:
**Sportpark en Tuinen
Vlissingen**

kaartnummer:
2 van 2

gemeente:
Vlissingen
fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)
opdrachtgever:
Gemeente Vlissingen
datum : 7 maart 2013
schaal : 1 : 2.000 (A2)
identificatienummer: NL.IMRO.0718.BPSP01-VG01
ondergrond: o_NL.IMRO.0718.BPSP01-VG01

