

Besluit nr. 2010/58.

De raad van de gemeente Kapelle;

overwegende, dat het moederplan van het vigerende bestemmingsplan Kom Wemeldinge op 23 november 1993 is vastgesteld, bij besluit van 14 juli 1994 door gedeputeerde staten van Zeeland gedeeltelijk is goedgekeurd en vervolgens na afloop van de beroepstermijn, onherroepelijk is geworden;

dat onderstaande tabel aangeeft dat voor het plangebied in totaal 9 verschillende en gro-
tendeels verouderde regelingen gelden inzake gebruik en bouwen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bestemmingsplan Kom Wemeldinge	23-11-1993	14-07-1994
Bestemmingsplan Kom Wemeldinge, 1e herziening	19-12-1995	11-06-1996
Bestemmingsplan Kom Wemeldinge, 2e herziening		
Bestemmingsplan Kom Wemeldinge, 3e herziening		04-04-2001
Bestemmingsplan Kom Wemeldinge, 1e wijziging	23-08-1993	04-09-2001
Bestemmingsplan Kom Wemeldinge, 2e wijziging	14-05-2002	04-06-2002
Bestemmingsplan Kom Wemeldinge, 3e wijziging	26-03-1996	22-10-1996
Bestemmingsplan Haven- en sluizencomplex	29-03-1988	12-07-1988
Bestemmingsplan Stormezandepolder		

dat gelet op de leeftijd van deze regelingen een actualisatie noodzakelijk is;

dat het nieuwe bestemmingsplan Wemeldinge als onderdeel van de gemeentelijke actuali-
seringsoperatie de genoemde geldende regelingen vervangt en daarmee ook invulling geeft
aan de doelstelling van het reduceren van het aantal bestemmingsplannen;

dat de toevoeging van het woongebied Sluisplateau aan dit bestemmingsplan, ervoor zorgt
dat ook voor die gebieden een actueel bestemmingsplan gaat gelden;

dat in het bestemmingsplan het accent verder voor een belangrijk deel ligt op het bevesti-
gen en regelen van het huidige gebruik (met name wonen en daarop afgestemde voorzie-
ningen), het vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde
ruimte en het actualiseren (verruiming/uniformering) van de bestemmingsregeling;

dat bij dit laatste ook van belang is invulling te geven aan de behoefte aan globaliteit en
flexibiliteit in de regeling;

dat in het bestaande stedelijk gebied enkele inbreidings- en herstructureringslocaties zijn
opgenomen;

dat met inachtneming van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli
2008, de regels zijn opgesteld volgens de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke or-
dening;

dat het voorontwerp in de overlegprocedure als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de
ruimtelijke ordening (oud) is gebracht;

dat het voorontwerp tevens vanaf 9 april 2009 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage heeft gelegen;

dat de ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn samengevat in een gezamenlijke notitie waarnaar in de toelichting wordt verwezen en welke notitie als aparte bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen;

dat het ontwerp bestemmingsplan, als vervat in de bestandenset met identificatie NL.IMRO.0678.Wemeldinge-OW01, op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 12 mei 2010 gedurende 6 weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en een papieren versie ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende die termijn 25 zienswijzen zijn ontvangen, welke zijn opgenomen in een Nota van Zienswijzen, zoals die hier is aangehecht en onverkort als ingelast wordt beschouwd;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0678.Wemeldinge-vast.dwg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 september 2010, nummer 2010/58;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

het bestemmingsplan Wemeldinge, als vervat in de bestandenset met identificatie NL.IMRO.0678.Wemeldinge-vast, vast te stellen met inachtnaam van onderstaande wijzigingen:

Zienswijze 1 en 2

Naar aanleiding van zienswijze 1 en 2 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Op het achterste deel van het perceel Noordelijke Achterweg 22 wordt de bestemming Agrarisch opgenomen met een bouwvlak.

Zienswijze 4

Naar aanleiding van zienswijze 4 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het perceel R 982 wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan Wemeldinge met de bestemmingen Tuin en Wonen;
- Het bouwvlak van Brouwerijweg 4 wordt in oostelijke richting vergroot met 2 meter.

Zienswijze 7 tot en met 13

Naar aanleiding van zienswijze 7 tot en met 13 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Op de verbeelding worden op perceel C 3902 de bestemmingen Tuin en Wonen gelegd;
- Een deel van de bestemming Maatschappelijk bij basisschool De Hoeksteen verandert in Verkeer;
- De uitbreiding van de basisschool De Hoeksteen krijgt de bestemming Maatschappelijk met bouwvlak;
- In de toelichting wordt in paragraaf 5.8 Ecologie onder Conclusie, de tekstpassage “Wijzigingsgebied 5: Bierweg (1 woning).” niet vastgesteld;
- In de toelichting wordt in paragraaf 6.2 Beleidsprogramma, de tekstpassage “Onderwijsvoorzieningen - Basisschool de Hoeksteen aan de Bierweg is voornemens uit te breiden met twee lokalen. Op de plankaart is hiervoor ruimte gereserveerd.” niet vastgesteld;
- In de toelichting wordt in paragraaf 7.2.3 Hoofdstuk III: Algemene regels onder Artikel 29 Algemene aanduidingsregels, de tekstpassage “Bierweg” niet vastgesteld;
- Lid 29.3.5 Wijzigingsgebied 5 (Bierweg) wordt niet vastgesteld. Het artikel vervalt, onder vernummering van de daaropvolgende artikelen;
- Op de verbeelding wordt de Wijzigingsgebied 5 (Bierweg) niet vastgesteld.

Zienswijze 14

Naar aanleiding van zienswijze 14 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het bouwvlak van Daniëlstraat 6 wordt aangepast, zodat de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.

Zienswijze 15

Naar aanleiding van zienswijze 15 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In het bestemmingsvlak Maatschappelijk op Prinses Beatrixweg 58 wordt een bebouwingspercentage van 75% opgenomen.

Zienswijze 16 en 17

Naar aanleiding van zienswijze 16 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Op de verbeelding wordt het bestemmingsvlak Wonen van de percelen Oranjeboomstraat 13 en 15 in westelijke richting verlegd.

Zienswijze 18 tot en met 21

Naar aanleiding van zienswijze 18 tot en met 22 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het bouwvlak direct gelegen achter de woningen aan de Oranjeboomstraat wordt verlegd in westelijke richting.
- De bestemmingsgrenzen van de bestemmingen Verkeer en Groen worden overeenkomstig aangepast.
- In de toelichting wordt figuur 6.4 aangepast.

Zienswijze 22

Naar aanleiding van zienswijze 22 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In de toelichting wordt in paragraaf 6.4 Transformatiegebieden onder Inbreidingslocaties, de volgende tekstpassage gewijzigd;
“De locatie biedt ruimte voor 12 woningen: 8 aan het plein en 4 aan het park. Uitgaande van minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein is er ruimschoots voldoende parkeergelegenheid. Op openbaar terrein zijn er circa 15 parkeerplaatsen zodat de parkeernorm boven de 2 parkeerplaatsen per woning komt.”,
in;
“De locatie biedt ruimte voor 9 woningen: 8 aan het plein en één aan het park. Uitgaande van minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein is er ruimschoots voldoende parkeergelegenheid. Op openbaar terrein zijn er circa 9 parkeerplaatsen zodat de parkeernorm op 2 parkeerplaatsen per woning komt.”;
- Op de verbeelding wordt het bouwblok van het perceel gelegen achter Bonzijweg 21 aangepast;
- Op de verbeelding wordt de bouwaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden 4’ niet vastgesteld;
- Op de verbeelding wordt de bouwaanduiding ‘aaneengesloten’ vervangen door ‘vrijstaand’;
- Op de verbeelding worden de grenzen van de bestemmingen Verkeer en Groen aangepast.

Zienswijze 25

Naar aanleiding van zienswijze 25 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In de toelichting wordt in paragraaf 5.8 Ecologie onder Conclusie, de tekstpassage “Wijzigingsgebied 1: Kerkweg (1 woning);” niet vastgesteld;
- In de toelichting wordt in paragraaf 6.4 Transformatiegebieden, de tekstpassage “Kerkweg 4-6 - Op deze locatie is de herbouw van een voormalig landhoefje voorzien. Een uitgebreide toelichting op deze locatie is opgenomen in bijlage 7.” niet vastgesteld;
- In de toelichting wordt in paragraaf 7.2.3 Hoofdstuk III: Algemene regels onder Artikel 29 Algemene aanduidingsregels, de tekstpassage “de Kerkweg,” niet vastgesteld.
- In de toelichting wordt bijlage 7 niet vastgesteld;
- Lid 29.3.1 Wijzigingsgebied 1 (Kerkweg) wordt niet vastgesteld. Het artikel vervalt, onder vernummering van de daaropvolgende artikelen;

- Op de plankaart wordt de Wijzigingsgebied 1 (Kerkweg) niet vastgesteld;
- In de toelichting wordt in paragraaf 6.2 Beleidsprogramma, de volgende tekstpassage toegevoegd:
“Nieuwe economische dragers”
Gelet op de doelstellingen die de gemeente nastreeft voor de verdere ontwikkeling van het buitengebied (verbreding plattelandseconomie) wordt de handreiking voor een selectief planologisch beleid Nieuwe Economische Dragere (zoals vastgelegd in het IOP) door de gemeente onderschreven en volledig in dit bestemmingsplan toegepast. De positieve lijst van toelaatbare functies in het buitengebied wordt gebiedsgericht verwerkt in de bestemmingsregeling (zie voor verwerking hoofdstuk 7). Het kleinschalig kamperen (kamperen bij de boer) blijft daarbij voorbehouden aan agrarische bedrijven en voormalige agrarische bedrijven.”;
- In artikel 3 wordt aan lid 3.5.1 een sublid g. toegevoegd:
“g. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;”;
- Op de plankaart worden de grenzen van de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie en Waarde - Archeologie - 1 aangepast.

Ambtshalve overweging 1

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 1 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In lid 29.3.1 wordt sublid l. niet vastgesteld;
- In lid 29.3.3 wordt sublid k. niet vastgesteld.

Ambtshalve overweging 2

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 2 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In de toelichting wordt in paragraaf 6.4 Transformatiegebieden onder Inbreidingslocaties, de tekstpassage onder Hoek Spoorlaan - Prinses Beatrixweg als volgt vastgesteld:
“Marsaki en SVRZ hebben het initiatief genomen voor de ontwikkeling van een woonzorggebouw op deze locatie. Het gaat om circa 9 appartementen, twee groeps woningen en enkele zorgfuncties. Dit is een gewenste aanvulling op het woon- en zorgaanbod in het centrum van Wemeldinge. De beoogde plek is in ligging zeer geschikt voor een dergelijk complex. De plek ligt centraal in de kern tegen het centrum (het Dorpsplein met winkels en supermarkt). Daardoor is er veel levendigheid in de directe omgeving (voorzieningen, knooppunt verkeer). Het nabij gelegen park voegt een kwaliteit toe en de Wemel (seniorenwoningen) ligt er tegenover zodat zorgvoorzieningen kunnen worden gecombineerd.

De bestaande bibliotheek en het bankgebouw worden bij de ontwikkeling van het woonzorggebouw betrokken. Ook de naastgelegen praktijk voor fysiotherapie en twee woningen kunnen bij de ontwikkeling worden betrokken. Veranderingen van de invulling op langere termijn moeten echter niet worden uitgesloten.

Het gebouw zal bestaan uit 2 bouwlagen, aan de zijde van de Prinses Beatrixweg met een derde laag. De maximale bouwhoogte is 9 meter. Er zijn ten hoogste elf reguliere woningen toegestaan, zij het uitsluitend in combinatie met zorgafhankelijk wonen.”;

- In de toelichting wordt in paragraaf 7.2.2 Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, de volgende tekstpassage toegevoegd;

“Artikel 9 Gemengd - 2

De bestemming Gemengd - 2 is bedoeld voor locaties waar verschillende functies naast elkaar voorkomen, buiten het centrumgebied. In dit bestemmingsplan is bestemming Gemengd - 2 gekozen ten behoeve van de realisatie van Wijzigingsgebied 4, hier zijn de functies maatschappelijk en wonen mogelijk.”;

- Aan de regels wordt een nieuw Artikel 9 Gemengd - 2 toegevoegd;

“Artikel 9 Gemengd - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen zoals gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, zorg en welzijn of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- wonen in een woning;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 *Bouwregels voor de bestemming*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- aan-, uit- en bijgebouwen worden op het bouwperceel gebouwd;
- de afstand van gebouwen onderling, niet aaneengebouwd, bedraagt ten minste 1 meter;
- van een hoofdgebouw bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 meter;
- voor zover de gebouwen en overkappingen niet in de perceelsgrens worden gebouwd bedraagt de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 1 meter;
- van een aan-, uit- en bijgebouw ligt de voorgevel ten minste 3 meter naar achteren ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- de totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen inclusief overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het bouwperceel.

9.2.2 *Hoogte, oppervlakte en inhoud*

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

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
1	hoofdgebouwen	zie maatvoeringsaanduiding	4 m hoger dan de goothoogte	zie maatvoeringaanduiding
2	aan-, uit- en bijgebouwen, inclusief overkappingen	3,5 m	7 m	zie lid 9.2.1 onder h
3	terreinafscheiding voor de gevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan		1 m	
4	overige terreinafscheiding		2 m	
5	bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

9.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een ander gebruik dan wonen is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
 - b. de vloeroppervlakte voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 50 m² en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak.”;
- In lid 29.3.4 wordt Recreatie - Dagrecreatie niet vastgesteld;
 - In lid 29.3.4 wordt Maatschappelijk vervangen door Gemengd - 2;
 - Aan lid 29.3.4, sublid b wordt toegevoegd: “het aantal bouwlagen aan de zijde van het park en de Spoorlaan bedraagt ten hoogste twee. Aan de zijde van de Prinses Beatrixweg is een derde laag toegestaan.”;
 - In artikel 29.3.4 wordt een nieuw sublid d toegevoegd:
“zorgafhankelijk wonen is toegestaan, tevens zijn er ten hoogste elf reguliere woningen toegestaan, zij het uitsluitend in combinatie met zorgafhankelijk wonen;”;
 - Op de verbeelding wordt de begrenzing van Wijzigingsgebied 4 (Hoek Spoorlaan - Prinses Beatrixweg) aangepast.

Ambtshalve overweging 3

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 3 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het perceel achter Wilhelminastraat 22 krijgt de bestemming Wonen.

Ambtshalve overweging 4

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 4 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het bouwvlak van Chezeeweg 27 wordt aangepast, zodat de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.

Ambtshalve overweging 5

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 5 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het aanduidingsvlak 'horeca t/m horecacategorie 1' van Dorpsplein 8 wordt aangepast, zodat de horecavoorziening binnen het vlak komt te liggen;
- Het perceel Dorpsplein 8 wordt de bestemming Horeca vervangen door de bestemming Gemengd - 1;
- In artikel 8 wordt aan lid 8.1 een sublid c toegevoegd;
"c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1': horecabedrijven tot en met categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 2);".

Ambtshalve overweging 6

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 6 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het perceel Bonzijweg 1 wordt de bouwaanduiding 'aaneengesloten' vervangen door de bouwaanduiding 'vrijstaand'.

Ambtshalve overweging 7

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 7 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In artikel 1 wordt lid 1.64 toegevoegd;
"1.64 Wellness
voorzieningen voor niet-medische verzorging van personen, zoals een sauna, fitness-ruimte, schoonheids- en pedicurehandelingen of massageruimte."

Ambtshalve overweging 8

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 8 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In artikel 21 wordt in lid 21.2.2 sublid 3 vervangen;
"terreinafscheiding grenzend aan openbaar gebied" wordt "terreinafscheiding voor de gevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan".

Ambtshalve overweging 9

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 9 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Artikel 26 Waterstaat - Waterstaatkundige functie wordt niet vastgesteld. Het artikel vervalt;
- Op de plankaart wordt de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie niet vastgesteld.

Ambtshalve overweging 10

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 10 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In de regels is het begrippenkader van de Wabo toegepast.

Ambtshalve overweging 11

Staande de vergadering heeft de raad der gemeente Kapelle na beraadslaging overwogen, dat naar aanleiding van ambtshalve overweging 11 het bestemmingsplan als volgt gewijzigd wordt vastgesteld.

- In artikel 10 Gemengd - 3 wordt in lid 10.1 een nieuw sublid e tussengevoegd;
"maatschappelijke voorzieningen zoals gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, zorg en welzijn of daarmee vergelijkbare voorzieningen"
- In artikel 10 Gemengd - 3 worden aan lid 10.3 een nieuw sublid f, g en h toegevoegd;
"ter plaatse van de gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' zijn woningen en recreatiewoningen op de begane grond niet toegestaan;"
"ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' is een ander gebruik dan wonen en recreatiewoningen niet toegestaan;"
"Het aantal wooneenheden bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal."
- Op de verbeelding wordt in het bestemmingsvlak Gemengd - 3 aan de zijde van 't Scheld de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, met het aantal 18.
- Op de verbeelding wordt in het bestemmingsvlak Gemengd - 3 aan de zijde van de Binnendijk de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, met het aantal 6.
- Op de verbeelding wordt in het bestemmingsvlak Gemengd - 3 aan de zijde van de Binnendijk de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' opgenomen.

Redactionele aanpassingen

- De nummering van de artikelen, artikelleden en subleden wordt aangepast als gevolg van het niet vaststellen van enkele onderdelen. De nummering (en letters) worden steeds opeenvolgend. Op de plankaart worden de wijzigingsbevoegdheden ook vernummerd als gevolg van het niet vaststellen van wijzigingsbevoegdheden.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Kapelle van 1 november 2010.

De griffier,

De voorzitter

Kapelle

Wemeldinge

Nota zienswijzen

projectnummer:

708.007796.00

opdrachtleider:

ing. J.A. van Broekhoven

auteur(s):

ing. R.G.M. Louwes
ing. J.A. van Broekhoven

datum:

1 november 2010

opdrachtgever:

Gemeente Kapelle

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Samenvatting zienswijzen	5
3. Ambtshalve aanpassingen	15
4. Overzicht gewijzigde vaststelling	17

1. Inleiding

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Wemeldinge heeft vanaf 12 mei 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Tijdens deze periode hebben verschillende betrokkenen en belanghebbenden zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook alle aspecten die wel in de reacties zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn in de beoordeling en overwegingen betrokken.

Aanpassing bestemmingsplan

Mede naar aanleiding van voortschrijdend inzicht is geconstateerd dat op onderdelen aanpassing van het bestemmingsplan wenselijk is.

Overwegingen

In de notitie Inspraak- en overlegrapportage zijn overwegingen opgenomen naar aanleiding van inspraak- en overlegreacties. Die overwegingen maken deel uit van de overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen en dienen als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Exploitatieplan

Het kostenverhaal als bedoeld in de Wro is verzekerd door overeenkomsten. Dat betekent dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd als bedoeld in de wet. Voorts is gebleken dat het niet nodig is locatie eisen te stellen. Om deze redenen is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De gemeenteraad wordt voorgesteld te besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en beantwoord.
- Ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan worden weergegeven in hoofdstuk 3. Het betreft hier enkele onderdelen van het bestemmingsplan die nader zijn uitgewerkt. Deze uitwerkingen zijn getoetst aan de toelichting en de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan, die hierop zo nodig worden aangepast. Tevens zijn de toelichting en bestemmingsregeling van het bestemmingsplan op enkele onderdelen zo mogelijk nog verder verduidelijkt.
- In hoofdstuk 4 zijn de concrete voorgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan vermeld.

2. Samenvatting zienswijzen

Van de volgende personen en / of instanties is een zienswijze ontvangen:

1. W. Nijssen, Noordelijke Achterweg 22, 4424 EE Wemeldinge;
2. G.A.J. Koopmans & R.S. Kuller, Noordelijke Achterweg 20, 4424 EE Wemeldinge;
3. Cees Kole Garantie Makelaars, Postbus 87 4420 AC Kapelle. Namens J. Vleugel;
4. R. Zuiddijk en T.J. Lamper, Brouwerijweg 4, 4424 CH Wemeldinge;
5. A.H. Lamper en H.W. Lamper, Oranjeboomstraat 13 & 15 4424 AE Wemeldinge;
6. Fam. Van der Klooster, Stormezandeweg 12, 4424 BC Wemeldinge;
7. N. de Nooijer, Wilhelminastraat 4, 4424 BC Wemeldinge;
8. J. Klap, Wilhelminastraat 6, 4424 BC Wemeldinge;
9. J. Haverhoek, Wilhelminastraat 8 4424 BC Wemeldinge;
10. J.A. Vermaire, Wilhelminastraat 10, 4424 BC Wemeldinge;
11. G.J. Gijssel, Wilhelminastraat 12, 4424 BC Wemeldinge;
12. Assurantiekantoor Vermeij BV, Bierweg 1b, 4424 EL Wemeldinge;
13. K. van der Maat, Akker 203, 3732 XG De Bilt;
14. Architectenburo Roos en Ros BNI BNA 's Gravenpolderseweg 1c, 4462 CC Goes
Namens V.T.B. Lagendijk, Daniëlstraat 6 Wemeldinge;
15. J.A. Malchus, Cederlaan 6, 4493 CW Kamperland;
16. A.H. Lamper, Oranjeboomstraat 13, 4424 AE Wemeldinge;
17. H.W. Lamper, Oranjeboomstraat 15, 4424 AE Wemeldinge;
18. N. Laufenberg, Oranjeboomstraat 23, 4424 AE Wemeldinge;
19. E.F. Janssens, Oranjeboomstraat 27, 4424 AE Wemeldinge;
20. H. en C. van Zoest-Lobbezoo, Oranjeboomstraat 29, 4424 AE Wemeldinge;
21. J.C. Mijnsbergen, Oranjeboomstraat 31, 4424 AE Wemeldinge;
22. C.B. Langendoen & M.I. Langendoen-Speksnijder, Bonzijweg 21, 4424 AN Wemeldinge;
23. J. Kole, Bonzijweg 12, 4424 AP Wemeldinge;
24. Veiligheidsregio Zeeland, Postbus 8016, 4330 EZ Middelburg;
25. Provincie Zeeland, Postbus 6001, 4330 LA Middelburg.

1. W. Nijssen, Noordelijke Achterweg 22, 4424 EE Wemeldinge

Samenvatting

De indiener heeft een kraanverhuurbedrijf bij zijn woning op het perceel Noordelijke Achterweg 22. Het veranderen van de bestemming Agrarisch in de bestemming Wonen levert volgens indiener beperkingen op voor het bedrijf, in verband met de milieunormen.

Overweging

Het bedrijf leverde in de oorspronkelijke omvang geen knelpunten op. Destijds is een melding met omschrijving van zeer beperkte bedrijfsactiviteiten geaccepteerd, mede gelet op de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbestemming. Vanwege de huidige omvang en uitstraling die relevant afwijken van de melding wordt het bedrijf niet in de huidige vorm bestemd. De geldende agrarische bestemming wordt voortgezet in het voorliggende plan. De

verwachting is dat de beoordeling in het milieuspoor zal resulteren in de conclusie dat de huidige situatie niet kan worden vergund op deze locatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast.

- Op het gedeelte van het perceel Noordelijke Achterweg 22 dat door het kraanbedrijf in gebruik is, wordt de bestemming Agrarisch opgenomen.

2. G.A.J. Koopmans en R.S. Kuller, Noordelijke Achterweg 20, 4424 EE Wemeldinge

Samenvatting

Indieners verzoeken de bestemming van het perceel Noordelijke Achterweg 22 Agrarisch te houden. Door het toekennen van de woonbestemming in het ontwerpbestemmingsplan ontstaan bouwmogelijkheden die volgens de indieners tot een beperking van het woongenot leiden.

Overweging

Het bedrijf leverde in de oorspronkelijke omvang geen knelpunten op. Destijds is een melding met omschrijving van zeer beperkte bedrijfsactiviteiten geaccepteerd, mede gelet op de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbestemming. Vanwege de huidige omvang en uitstraling die relevant afwijken van de melding wordt het bedrijf niet in de huidige vorm bestemd. De geldende agrarische bestemming wordt voortgezet in het voorliggende plan. De verwachting is dat de beoordeling in het milieuspoor zal resulteren in de conclusie dat de huidige situatie niet kan worden vergund op deze locatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast.

- Op het gedeelte van het perceel Noordelijke Achterweg 22 dat door het kraanbedrijf in gebruik is, wordt de bestemming Agrarisch opgenomen.

3. Cees Kole Garantiemakelaars, Postbus 87, 4420 AC Kapelle, namens J. Vleugel

Samenvatting

- Het is de indiener niet duidelijk of er in Wijzigingsgebied 4 één of twee woningen gebouwd mogen worden.
- De wijzigingsregels vragen een minimale kavelbreedte van 15 meter. De indiener acht gezien de omgeving een kleinere kavelbreedte acceptabel om de bouw van een woning te kunnen realiseren.

Overweging

- Zowel in de toelichting als in de regels is sprake van één woning in Wijzigingsgebied 4.
- Het gemeentebestuur acht de minimale kavelbreedte van 15 meter op deze locatie noodzakelijk voor het straatbeeld. De vrijstaande woning zou anders bijna de gehele breedte van het kavel beslaan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. R. Zuiddijk en T.J. Lamper, Brouwerijweg 4, 4424 CH Wemeldinge

Samenvatting

De indieners hebben een strook grond naast de woning aangekocht en vragen nu deze op te nemen in bestemmingsplan Wemeldinge als erf. Ook vragen zij het bouwvlak in oostelijke richting uit te breiden ten behoeve van uitbreiding van de woning.

Overweging

Het is geen bezwaar het aangekochte perceel op te nemen in het bestemmingsplan als erf. Het bouwvlak wordt met 2 meter vergroot, vergelijkbaar met het bouwvlak van de woning aan de andere zijde van de bouwstrook (Brouwerijweg 16).

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast.

- Het perceel R 982 wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan Wemeldinge met de bestemmingen Tuin en Wonen.
- Het bouwvlak van Brouwerijweg 4 wordt in oostelijke richting vergroot met 2 meter.

5. A.H. Lamper en H.W. Lamper, Oranjeboomstraat 13 & 15, 4424 AE Wemeldinge

Samenvatting

- a. Achter de woning Bierweg 41 staan twee garageboxen. Indieners vragen deze garageboxen apart aan te duiden, zodat er bij de woning een nieuwe garagebox gebouwd kan worden.
- b. Indieners vragen voor de woning Bierweg 41 een goothoogte van 6 meter op te nemen.

Overweging

- a. Het perceel Bierweg 41 is vrijwel geheel volgebouwd. Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen is daarmee al volledig benut. Een nog grotere bebouwingsdichtheid van het perceel is niet gewenst.
- b. Een goothoogte van 6 meter past niet in het straatbeeld en is daarom niet gewenst. Bierweg 41 is onderdeel van een rij met gelijkaardige twee onder een kap woningen. Heel deze rij heeft een goothoogte van 4 meter. Ook de woningen aan de overzijde van de straat hebben een goothoogte van 4 meter.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Fam. Van der Klooster, Stormezandeweg 12, 4424 BC Wemeldinge.

Samenvatting

De indieners hebben bezwaar tegen de bouw van het complex "De Bult" aan de Binnendijk.

Overweging

Voor het complex "De Bult" is een afzonderlijke planologische procedure doorlopen. Het vergunde bouwplan is in het bestemmingsplan Wemeldinge opgenomen. Tegen deze ontwikkeling heeft op een eerder moment de mogelijkheid van bezwaar en beroep opengestaan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

7. N. de Nooijer, Wilhelminastraat 4, 4424 BC Wemeldinge

Samenvatting

Wijzigingsgebied 5 omvat de bouw van een woning en de uitbreiding van Basisschool De Hoeksteen. Indiener heeft bezwaar tegen de uitbreiding van het schoolplein achter zijn woning. Hij vreest geluids- en wateroverlast en voorziet verlies van privacy.

Overweging

Inmiddels is er voldoende duidelijk over de invulling van het gebied voor een directe bestemming in plaats van een wijzigingsbevoegdheid. Om ruimte te maken voor de

uitbreiding van de basisschool met twee klaslokalen wordt de fietsenberging verplaatst. Het huidige bestemmings- en bouwvlak zijn daarvoor niet toereikend. Ten behoeve van de fietsenberging worden daarom het bestemmings- en bouwvlak in oostelijke richting vergroot. In tegenstelling tot wat in het ontwerpbestemmingsplan werd geschetst is er niet langer sprake van uitbreiding van het schoolplein in deze richting. Het overige deel van het perceel krijgt de bestemming wonen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast.

- Wijzigingsgebied 5 wordt verwijderd van de verbeelding en uit de regels.
- De woning en de uitbreiding van de basisschool worden direct bestemd.

8. J. Klap, Wilhelminastraat 6, 4424 BC Wemeldinge

Zie onder 7.

9. J. Haverhoek, Wilhelminastraat 8, 4424 BC Wemeldinge

Zie onder 7.

10. J.A. Vermaire, Wilhelminastraat 10, 4424 BC Wemeldinge

Zie onder 7.

11. G.J. Gijssel, Wilhelminastraat 12, 4424 BC Wemeldinge

Zie onder 7.

12. Assurantiekantoor Vermeij BV, Bierweg 1d, 4424 EL Wemeldinge

Zie onder 7.

13. K. van der Maat, Akker 203, 3732 XG De Bilt

Samenvatting

In het ontwerpbestemmingsplan is op verzoek van de indiener de mogelijkheid voor een woning aan de Bierweg opgenomen op perceel C 3902. Er is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 5), omdat ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan nog niet alle benodigde onderzoeken beschikbaar waren. De indiener geeft aan dat inmiddels alle benodigde onderzoeken beschikbaar zijn en vraagt daarom de woning direct te bestemmen.

Overweging

Nu alle benodigde onderzoeken beschikbaar zijn én daaruit is gebleken dat het bouwplan uitvoerbaar is kan de woning direct worden bestemd. Tegelijk kan op de verbeelding concreet de uitbreiding van de basisschool De Hoeksteen worden aangegeven. Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan zal er met de initiatiefnemer een overeenkomst worden gesloten over het kostenverhaal.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast.

- Wijzigingsgebied 5 wordt van de verbeelding en uit de regels verwijderd.
- Op de verbeelding worden op perceel C 3902 de bestemmingen Tuin en Wonen gelegd.

- Ten behoeve van de toegang van het woonperceel wordt een deel van de bestemming Maatschappelijk bij basisschool De Hoeksteen veranderd in Verkeer.
- De uitbreiding van de basisschool De Hoeksteen krijgt de bestemming Maatschappelijk.

14. Architectenburo Roos en Ros BNI BNA, 's Gravenpolderseweg 1c, 4462 CC Goes, namens V.T.B. Lagendijk, Daniëlstraat 6 Wemeldinge

Samenvatting

In het verleden is voor de woning Daniëlstraat 6 een dieper bouwvlak vastgesteld. Indiener vraagt het bouwvlak in het bestemmingsplan daarop aan te passen.

Overweging

Aan Daniëlstraat 6 is inderdaad een dieper bouwvlak toegekend. Conform eerdere besluiten komt het bouwvlak op 2 meter van de bestemming Verkeer te liggen, met een diepte van 13 meter.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast.

- Het bouwvlak van Daniëlstraat 6 wordt op 2 meter van de bestemming Verkeer gelegd, met een diepte van 13 meter.

15. J.A. Malchus, Cederlaan 6, 4493 CW Kamperland

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het adres Prinses Beatrixweg 58 in Wemeldinge. De indiener geeft aan dat het adres drie objecten bevat: een maatschappelijk doel en twee woningen. De indiener vraagt daarom een dubbelbestemming op te nemen die een maatschappelijk doel en/of woningbouw mogelijk maakt.

Overweging

In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Openbare en Bijzondere Doeleinden. Daarin is per instelling één dienstwoning toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan laat één dienstwoning per bouwvlak toe. Met de wijzigingsbevoegdheid is een combinatie van wonen en maatschappelijke functies mogelijk. Het bebouwingspercentage kan worden verhoogd van 50% naar 75%, zodat het gelijk is aan het bebouwingspercentage op het aangrenzende bestemmingsvlak Maatschappelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast.

- Het bebouwingspercentage van de bestemming Maatschappelijk aan de Prinses Beatrixlaan 58 wordt vergroot tot 75%.

16. A.H. Lamper, Oranjeboomstraat 13, 4424 AE Wemeldinge

Samenvatting

- a. De indiener vraagt de gemeente een spijlenhekwerk van 2 meter hoog te plaatsen aan de westzijde van zijn perceel, grenzend aan het nieuw aan te leggen park.
- b. De indiener vraagt de gemeente een strook van 3 meter vrij te houden of als waterpartij in te richten tussen zijn perceel en het nieuw aan te leggen park.
- c. Het perceel Oranjeboomstraat is grotendeels bestemd als Tuin. De indiener vraagt de bestemming Erf te leggen en bestaande bebouwing te legaliseren.

Overweging

- a. Het bestemmingsplan laat de gevraagde erfafscheiding tot een hoogte van 2 meter toe. De gemeente heeft geen verplichting dan wel noodzaak tot het realiseren van een erfafscheiding.
- b. Bij de inrichting van het park kan rekening gehouden worden met een open invulling van de strook langs de tuin van de indiener.
- c. Het als tuin bestemde gedeelte wordt als zodanig gebruikt, een andere bestemming voor de gehele tuin is gezien het open karakter van de omgeving niet gewenst. Het uitbreiden van de bestemming Wonen tot aan de oorspronkelijke perceelsgrens is aanvaardbaar.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast.

- Een beperkt gedeelte van de bestemming Tuin, gelegen direct achter de woning krijgt de bestemming Wonen.

17. H.W. Lamper, Oranjeboomstraat 15, 4424 AE Wemeldinge

Samenvatting

- a. De indiener vraagt de gemeente een spijlenhekwerk van 2 meter hoog te plaatsen aan de westzijde van zijn perceel, grenzend aan het nieuw aan te leggen park.
- b. De indiener vraagt de gemeente een strook van 3 meter vrij te houden tussen zijn perceel en het nieuw aan te leggen park, in verband met overhangende bomen.
- c. Het perceel Oranjeboomstraat is grotendeels bestemd als Tuin. De indiener vraagt de bestemming erf te leggen en bestaande bebouwing te legaliseren.
- d. De indiener vraagt aan de achterzijde van zijn kavel, grenzend aan de inbreidingslocatie bonzijweg west, een bouwblok op te nemen voor twee woningen met garage.

Overweging

- a. Het bestemmingsplan laat de gevraagde erfafscheiding tot een hoogte van 2 meter toe. De gemeente heeft geen verplichting dan wel noodzaak tot het realiseren van een erfafscheiding.
- b. Bij de inrichting van het park kan rekening gehouden worden met een open invulling van de strook langs de tuin van de indiener.
- c. Het als tuin bestemde gedeelte wordt als zodanig gebruikt, een andere bestemming voor de gehele tuin is gezien het open karakter van de omgeving niet gewenst. Het uitbreiden van de bestemming Wonen tot aan de oorspronkelijke perceelsgrens is aanvaardbaar. Er is geen aanleiding de deels gerealiseerde garage nu te legaliseren.
- d. De gemeente ziet geen aanleiding twee woningen direct te bestemmen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast.

- Een beperkt gedeelte van de bestemming Tuin, gelegen direct achter de woning krijgt de bestemming Wonen.

18. N. Laufenberg, Oranjeboomstraat 23, 4424 AE Wemeldinge

Samenvatting

Deze zienswijze heeft betrekking op de inbreidingslocatie Bonzijweg west.

- a. Het aantal nieuwe woningen in het bestemmingsplan Wemeldinge is strijdig met het provinciale beleid. Met de locaties "De Bult" en "Amaliaplein" kan reeds aan de woningbehoefte worden voldaan, de locatie "Bonzijweg West" kan daarom vervallen.
- b. De ontwikkeling van "Bonzijweg West" houdt onvoldoende rekening met het groene karakter van Wemeldinge. Behoud van de boomgaard past beter bij het dorp.

- c. De keuze voor de locatie "Bonzijweg West" is op verkeerde gronden gemaakt. Inbreidingslocaties waar bedrijven kunnen worden gesaneerd zouden voorrang moeten krijgen boven het invullen van groene ruimtes.
- d. Woningbouw op de locatie "Bonzijweg West" betekent volgens de indiener een ernstige beperking van zijn woongenot.
- e. In de huidige situatie is er sprake van wateroverlast. Volgens de indiener verergert deze overlast wanneer de boomgaard verdwijnt en er woningen worden gebouwd.
- f. De goothoogte is 3,5 meter. Gezien het hoogteverschil in het terrein van 1 meter acht de indiener de goothoogte niet in verhouding met de goothoogte van de woningen aan de Oranjeboomstraat.
- g. De indiener bepleit een grotere afstand tussen de nieuwe woningen en de woningen aan de Oranjeboomstraat door het verkleinen van de groenstrook in het inbreidingsgebied.
- h. In het verleden zijn er contacten geweest tussen bewoners en gemeente over de aankoop van tuingrond. De aan te kopen grond is in het bestemmingsplan niet goed herkenbaar. De indiener vraagt om een reactie op het voorstel voor grondaankoop.

Overweging

Mede naar aanleiding van de zienswijzen is het stedenbouwkundig ontwerp van deze locatie opnieuw bezien. Het is mogelijk de woningen aan de westzijde van de locatie op een grotere afstand te projecteren. De afstand van het nieuwe bouwvlak tot de huidige achterste perceelsgrens van de woningen aan de Oranjeboomstraat zal ten minste 15 meter bedragen. Tijdens de procedure van het bestemmingsplan is het voorstel over de aankoop van een strook grond door de bewoners van de Oranjeboomstraat uitgewerkt. Er is overeengekomen dat een strook van 5 meter diep achter de woningen kan worden aangekocht.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast:

- Het bouwvlak direct gelegen achter de woningen aan de Oranjeboomstraat wordt verlegd in westelijke richting.
- De bestemmingsgrenzen van de bestemmingen Verkeer en Groen worden overeenkomstig aangepast.
- In de toelichting wordt figuur 6.4 aangepast.

19. E.F. Janssens, Oranjeboomstraat 27, 4424 AE Wemeldinge

Zie onder 18.

20. H. en C. van Zoest-Lobbezoo, Oranjeboomstraat 29, 4424 AE Wemeldinge

Zie onder 18.

21. J.C. Mijnsbergen, Oranjeboomstraat 31, 4424 AE Wemeldinge

Zie onder 18.

22. C.B. Langendoen & Mw. M.I. Langendoen-Speksnijder, Bonzijweg 21, 4424 AN Wemeldinge

Samenvatting

De indieners verwijzen naar hun inspraakreactie en gaan vervolgens in op het ontwerpbestemmingsplan.

- a. De indieners kunnen instemmen met de bebouwing naast hun perceel.

- b. De bebouwing achter het perceel van de indieners stuit op bezwaren. Ten eerste is de ruimte tussen de geplande bebouwing en het perceel van de indieners te klein, zodat het perceel ingesloten raakt. De afstand tussen de houten schuur en de meest westelijke bebouwing is zo klein dat dit brandonveilig is. Ook gaat de landschappelijke meerwaarde van de schuur voor het parkgebied verloren. Tenslotte vormt de bebouwing een harde scheiding met het park en doet afbreuk aan de ruimtelijke werking van het park.
- c. De verkeersstructuur van de inbreidingslocatie is volgens de indieners niet goed. Autoverkeer zou niet tot aan het park moeten kunnen komen. Een kleine rotonde aan het eind van de ontsluitingsweg zou de verkeersafwikkeling in het gebied vergemakkelijken.
- d. De huidige watervoorziening in het gebied is te klein. Er is een grotere waterbuffer nodig. Tegelijk kan zo de recreatieve en natuurfunctie van het water worden vergroot.

Overweging

- a. Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. Gelet op de landschappelijke waarde van het gebied is geconcludeerd dat de vier woningen aan de noordzijde een te grote stempel drukken op de omgeving. Een beperktere invulling met één vrijstaande woning op deze locatie is wel aanvaardbaar.
- c. De ingetekende verkeersruimte is noodzakelijk voor de afwikkeling van het verwachte verkeer en de noodzakelijke parkeerplaatsen. Door het terugbrengen van het aantal woningen kon ook de omvang van de verkeersruimte worden beperkt. De parkeerplaatsen en een deel van de weg aan de westzijde komt te vervallen.
- d. De reeds in het gebied gerealiseerde waterberging is tijdelijk. Bij het bouwrijp maken van het plan en het aanleggen van het park zal een waterberging van voldoende capaciteit worden gerealiseerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast.

- Op de locatie direct gelegen achter het perceel Bonzijweg 21 wordt nu één vrijstaande woning toegestaan.
- De bestemming Verkeer in het meest westelijke deel wordt veranderd in de bestemming Groen.

23. J. Kole, Bonzijweg 12, 4424 AP Wemeldinge

Samenvatting

De indiener heeft een fruitteeltbedrijf met bedrijfswoning. Het bedrijf en de woning liggen in het bestemmingsplan Buitengebied. De indiener herhaalt zijn verzoek de bedrijfswoning te splitsen en de nieuwe woning als burgerwoning te bestemmen, nu in bestemmingsplan Wemeldinge.

Overweging

Het perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied. In het kader van dat bestemmingsplan heeft de indiener verzocht om splitsing van de woning. Dit verzoek is afgewezen. De procedure van dit bestemmingsplan is inmiddels afgerond. Er is geen aanleiding het verzoek opnieuw in overweging te nemen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

24. Veiligheidsregio Zeeland, Postbus 8016, 4330 EA Middelburg

Samenvatting

In relatie tot de nieuwe woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt adviseert de veiligheidsregio het volgende.

Op circa 350 meter van het plangebied bevindt zich de CZAV, een bedrijf dat gevaarlijke stoffen opslaat. Voor de specifieke situatie bij dit bedrijf geldt op grond van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) een invloedsgebied van 90 meter. Het plangebied valt daarmee buiten het invloedsgebied van de CZAV. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (VROM) wordt een veel groter invloedsgebied gehanteerd, namelijk 1100 meter. Beide getallen liggen fors uit elkaar. De afstand van 90 meter komt echter uit het Revi en is daarmee hard.

Overweging

De formele maat van het invloedsgebied van de CZAV is volgens de geldende wettelijke regeling 90 meter. Deze afstand zal in het bestemmingsplan worden gehanteerd. Mocht later de grootte van het invloedsgebied toenemen, dan zal de situatie in overleg met het bevoegde gezag opnieuw worden bezien.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

25. Provincie Zeeland, Postbus 6001, 4330 LA Middelburg

Samenvatting

- a. De wijzigingsbevoegdheid voor een woning aan de Kerkweg is in strijd met het provinciaal beleid. De locatie ligt niet binnen of aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied en de bouw van nieuwe woningen buiten het bestaand bebouwd gebied is slechts in uitzonderlijke gevallen toegestaan. De beoogde woningbouw behoort niet tot de onderscheiden situaties.

De provincie beschouwt de omgeving van de Kerkweg als een landelijke bebouwingsconcentratie in de zin van het Omgevingsplan en de PRV. Binnen dergelijke bebouwingsconcentraties is het mogelijk om nieuwe woningen toe te voegen. Voorwaarde hierbij is dat de toevoeging stedenbouwkundige en landschappelijke meerwaarde oplevert en er een investering in de omgevingskwaliteit plaatsvindt. In het ontwerpbestemmingsplan is niet aangetoond dat er sprake is van een meerwaarde, ook is niet gebleken dat een investering in de omgevingskwaliteit plaatsvindt.

- b. In de regeling voor de caravanstalling binnen de bestemming Agrarisch ontbreekt de privaatrechtelijke overeenkomst ten aanzien van verevening.
- c. De aanduiding van archeologisch te beschermen gebieden is niet geheel correct. De provincie vraagt de aanduidingen te corrigeren.

Overweging

- a. Wijzigingsgebied 1 op de locatie Kerkweg 4-6 zal uit het bestemmingsplan worden verwijderd. Voor deze locatie wordt een afzonderlijke planologische procedure gevolgd.
- b. De gevraagde aanpassing zal worden opgenomen.
- c. De aanduidingen op de verbeelding worden op juistheid gecontroleerd aan de hand van de meest actuele gegevens.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast.

- Wijzigingsgebied 1 wordt van de verbeelding en uit de regels verwijderd

- Aan de ontheffingsregels voor NED in de bestemming Agrarisch wordt de voorwaarde toegevoegd van de privaatrechtelijke overeenkomst ten aanzien van verevening.
- Waar nodig worden de grenzen van de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie en Waarde - Archeologie - 1 gecorrigeerd.

3. Ambtshalve aanpassingen

1. Welstandscriteria

In het bestemmingsplan zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Hiermee worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de ontwikkelingen zullen welstandscriteria worden vastgesteld, op basis van de Welstandsnota. Het is gewenst dit ook in de wijzigingsregels op te nemen. Hierop worden de wijzigingsbevoegdheden aangevuld.

2. Hoek Spoorlaan en Prinses Beatrixweg

Marsaki en SVRZ hebben het voornemen een woonzorggebouw te ontwikkelen op deze locatie. Dit is een gewenste aanvulling op het woon- en zorgaanbod in het centrum van Wemeldinge. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt voor deze ontwikkeling aangepast aan de meest recente ideeën.

Het wijzigingsgebied voor het woonzorgcomplex komt tevens over het perceel te liggen van de Prinses Beatrixweg 52 en het wandelpad. Als begrenzing wordt de kadastrale grens aangehouden van de percelen C 2578 en C 2579. Het gedeelte gelegen over het park wordt verwijderd.

Voor de toekomstige ontwikkeling van een woonzorggebouw in combinatie met regulier wonen is een gemengde bestemming het meest passend. De wijzigingsbevoegdheid maakt het daarom mogelijk de bestemming Maatschappelijk te wijzigen in de bestemming Gemengd - 2. Aangezien de bestemming Gemengd - 2 elders in het plangebied nog niet voorkomt, wordt dit artikel aan de regels toegevoegd. Hierbinnen zijn de functies maatschappelijk en wonen mogelijk.

3. Wilhelminastraat 22

Het achter de woning gelegen perceel is opgenomen met de bestemming Agrarisch. Het perceel behoort echter bij de woning en is ook als dusdanig in gebruik. Het zal opgenomen worden met de bestemming Wonen zonder bouwvlak.

4. Chezeeweg 27

De vergunde situatie was niet correct ingetekend. Ten behoeve van de te realiseren uitbouw wordt het bouwvlak 4 meter in zuidelijke richting vergroot.

5. Dorpsplein 8

Voor het perceel is de bestemming Horeca opgenomen. Het is wenselijk op dit perceel meer functies toe te staan. Daarnaast is de bestaande horecafunctie niet juist ingetekend. De verbeelding is hierop aangepast.

6. Bonzijweg 1

Voor de woning is de bouwaanduiding 'aaneengesloten' opgenomen. Het betreft echter een vrijstaande woning. Voor de woning wordt alsnog de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen.

7. Wellness

Om onduidelijkheid te voorkomen betreffende het begrip Wellness wordt een begripsomschrijving toegevoegd.

8. Erfafscheiding

Er is tussen de regeling voor erfafscheidingen binnen de bestemming Tuin en Wonen een onbedoeld verschil geconstateerd. De regeling wordt eenduidig opgenomen.

9. Waterstaat bestemmingen

De dijk langs de Oosterschelde heeft de bestemming Waterkering en de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie. Beiden afzonderlijk beschermen de waterkering voldoende. In overleg met het waterschap is de voorkeur aan de bestemming Waterstaatswerken gegeven. De dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie zal van de Oosterscheldedijk worden verwijderd.

10. Begrippen Wabo

Het inwerkingtreden van de Wabo op 1 oktober 2010 heeft gevolgen voor het begrippenkader in het bestemmingsplan. In de regels is het begrippenkader van de Wabo toegepast. Het begrip "ontheffing" is bijvoorbeeld vervangen door het begrip "afwijking".

11. Locatie De Bult

Deze locatie is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen met de bestemming "Gemengd-3". De inzet was de al met een vrijstelling volgens artikel 19.1 WRO verleende mogelijkheden over te nemen in het bestemmingsplan. Tijdens de vergadering over de vaststelling heeft de raad besloten dat ter verduidelijking de mogelijkheden uit de verleende vrijstelling nu concreter in het bestemmingsplan worden begrensd. Het gaat om de volgende onderwerpen.

- Andere functies dan wonen en recreatiewoningen zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond en uitsluitend aan de zijde van 't Scheld.
- Als niet woonfunctie zijn ook maatschappelijke voorzieningen zoals gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, zorg en welzijn en daarmee vergelijkbare voorzieningen gewenst.
- Op de begane grond aan de zijde van 't Scheld zijn woningen en recreatiewoningen niet toegestaan.
- Met het project zijn 18 appartementen en 6 dijkwoningen beoogd. Een groter aantal is niet gewenst.

Redactionele aanpassingen

Enkele redactionele onvolkomenheden zoals de spelling van een naam, een verwijzing naar een passage die inmiddels is vervallen, toevoeging van een jaartal of weggefallen woord of een verduidelijkende verwijzing, worden hersteld.

4. Overzicht gewijzigde vaststelling

Zienswijze 1 en 2

Naar aanleiding van zienswijze 1 en 2 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Op het achterste deel van het perceel Noordelijke Achterweg 22 wordt de bestemming Agrarisch opgenomen met een bouwvlak.

Zienswijze 4

Naar aanleiding van zienswijze 4 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het perceel R 982 wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan Wemeldinge met de bestemmingen Tuin en Wonen;
- Het bouwvlak van Brouwerijweg 4 wordt in oostelijke richting vergroot met 2 meter.

Zienswijze 7 tot en met 13

Naar aanleiding van zienswijze 7 tot en met 13 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Op de verbeelding worden op perceel C 3902 de bestemmingen Tuin en Wonen gelegd;
- Een deel van de bestemming Maatschappelijk bij basisschool De Hoeksteen verandert in Verkeer;
- De uitbreiding van de basisschool De Hoeksteen krijgt de bestemming Maatschappelijk met bouwvlak;
- In de toelichting wordt in paragraaf 5.8 Ecologie onder Conclusie, de tekstpassage Wijzigingsgebied 5: Bierweg (1 woning).” niet vastgesteld;
- In de toelichting wordt in paragraaf 6.2 Beleidsprogramma, de tekstpassage “Onderwijsvoorzieningen - Basisschool de Hoeksteen aan de Bierweg is voornemens uit te breiden met twee lokalen. Op de plankaart is hiervoor ruimte gereserveerd.” niet vastgesteld;
- In de toelichting wordt in paragraaf 7.2.3 Hoofdstuk III: Algemene regels onder Artikel 29 Algemene aanduidingsregels, de tekstpassage “, Bierweg” niet vastgesteld.
- Lid 29.3.5 Wijzigingsgebied 5 (Bierweg) wordt niet vastgesteld. Het artikel vervalt, onder vernummering van de daaropvolgende artikelen;
- Op de verbeelding wordt de Wijzigingsgebied 5 (Bierweg) niet vastgesteld.

Zienswijze 14

Naar aanleiding van zienswijze 14 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het bouwvlak van Daniëlstraat 6 wordt aangepast, zodat de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.

Zienswijze 15

Naar aanleiding van zienswijze 15 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In het bestemmingsvlak Maatschappelijk op Prinses Beatrixlaan 58 wordt een bebouwingspercentage van 75% opgenomen.

Zienswijze 16 en 17

Naar aanleiding van zienswijze 16 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Op de verbeelding wordt het bestemmingsvlak Wonen van de percelen Oranjeboomstraat 13 en 15 in westelijke richting verlegd, tot aan de oorspronkelijke perceelsgrens.

Zienswijze 18 tot en met 21

Naar aanleiding van zienswijze 18 tot en met 22 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het bouwvlak direct gelegen achter de woningen aan de Oranjeboomstraat wordt verlegd in westelijke richting.
- De bestemmingsgrenzen van de bestemmingen Verkeer en Groen worden overeenkomstig aangepast.
- In de toelichting wordt figuur 6.4 aangepast.

Zienswijze 22

Naar aanleiding van zienswijze 22 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In de toelichting wordt in paragraaf 6.4 Transformatiegebieden onder Inbreidingslocaties, de volgende tekstpassage gewijzigd;
"De locatie biedt ruimte voor 12 woningen: 8 aan het plein en 4 aan het park. Uitgaande van minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein is er ruimschoots voldoende parkeergelegenheid. Op openbaar terrein zijn er circa 15 parkeerplaatsen zodat de parkeernorm boven de 2 parkeerplaatsen per woning komt.",
in;
"De locatie biedt ruimte voor 9 woningen: 8 aan het plein en één aan het park. Uitgaande van minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein is er ruimschoots voldoende parkeergelegenheid. Op openbaar terrein zijn er circa 9 parkeerplaatsen zodat de parkeernorm op 2 parkeerplaatsen per woning komt.";
- Op de verbeelding wordt het bouwblok van het perceel gelegen achter Bonzijweg 21 aangepast;
- Op de verbeelding wordt de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden 4' niet vastgesteld;
- Op de verbeelding wordt de bouwaanduiding 'aaneengesloten' vervangen door 'vrijstaand';
- Op de verbeelding worden de grenzen van de bestemmingen Verkeer en Groen aangepast.

Zienswijze 25

Naar aanleiding van zienswijze 25 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In de toelichting wordt in paragraaf 5.8 Ecologie onder Conclusie, de tekstpassage Wijzigingsgebied 1: Kerkweg (1 woning);" niet vastgesteld;
- In de toelichting wordt in paragraaf 6.4 Transformatiegebieden, de tekstpassage "Kerkweg 4-6 - Op deze locatie is de herbouw van een voormalig landhoefje voorzien. Een uitgebreide toelichting op deze locatie is opgenomen in bijlage 7." niet vastgesteld;
- In de toelichting wordt in paragraaf 7.2.3 Hoofdstuk III: Algemene regels onder Artikel 29 Algemene aanduidingsregels, de tekstpassage "de Kerkweg," niet vastgesteld.
- In de toelichting wordt bijlage 7 niet vastgesteld;
- Lid 29.3.1 Wijzigingsgebied 1 (Kerkweg) wordt niet vastgesteld. Het artikel vervalt, onder vernummering van de daaropvolgende artikelen;
- Op de plankaart wordt de Wijzigingsgebied 1 (Kerkweg) niet vastgesteld;
- In de toelichting wordt in paragraaf 6.2 Beleidsprogramma, de volgende tekstpassage toegevoegd;

"Nieuwe economische dragers

Gelet op de doelstellingen die de gemeente nastreeft voor de verdere ontwikkeling van het buitengebied (verbreding plattelandseconomie) wordt de handreiking voor een selectief planologisch beleid Nieuwe Economische Dragere (zoals vastgelegd in het IOP) door de gemeente onderschreven en volledig in dit bestemmingsplan toegepast. De positieve lijst van toelaatbare functies in het buitengebied wordt gebiedsgericht verwerkt in de bestemmingsregeling (zie voor verwerking hoofdstuk 7). Het kleinschalig kamperen (kamperen bij de boer) blijft daarbij voorbehouden aan agrarische bedrijven en voormalige agrarische bedrijven.";

- In artikel 3 wordt aan lid 3.5.1 een sublid g toegevoegd;
"g. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;"
- Op de plankaart worden de grenzen van de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie en Waarde - Archeologie - 1 aangepast.

Ambtshalve overweging 1

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 1 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In lid 29.3.1 wordt sublid l. niet vastgesteld;
- In lid 29.3.3 wordt sublid k. niet vastgesteld.

Ambtshalve overweging 2

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 2 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In de toelichting wordt in paragraaf 6.4 Transformatiegebieden onder Inbreidingslocaties, de tekstpassage onder Hoek Spoorlaan - Prinses Beatrixweg als volgt vastgesteld;
"Marsaki en SVRZ hebben het initiatief genomen voor de ontwikkeling van een woonzorggebouw op deze locatie. Het gaat om circa 9 appartementen, twee groeps woningen en enkele zorgfuncties. Dit is een gewenste aanvulling op het woon- en zorgaanbod in het centrum van Wemeldinge. De beoogde plek is in ligging zeer geschikt voor een dergelijk complex. De plek ligt centraal in de kern tegen het centrum (het Dorpsplein met winkels en supermarkt). Daardoor is er veel levendigheid in de directe omgeving (voorzieningen, knooppunt verkeer). Het nabij gelegen park voegt een kwaliteit toe en de Wemel (seniorenwoningen) ligt er tegenover zodat zorgvoorzieningen kunnen worden gecombineerd.

De bestaande bibliotheek en het bankgebouw worden bij de ontwikkeling van het woonzorggebouw betrokken. Ook de naastgelegen praktijk voor fysiotherapie en twee woningen kunnen bij de ontwikkeling worden betrokken. Veranderingen van de invulling op langere termijn moeten echter niet worden uitgesloten.

Het gebouw zal bestaan uit 2 bouwlagen, aan de zijde van de Prinses Beatrixlaan met eventueel deels een derde laag. De maximale bouwhoogte is 9 meter. Er zijn ten hoogste elf reguliere woningen toegestaan, zij het uitsluitend in combinatie met zorgafhankelijk wonen.”;

- In de toelichting wordt in paragraaf in paragraaf 7.2.2 Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, de volgende tekstpassage toegevoegd;

“Artikel 9 Gemengd - 2

De bestemming Gemengd - 2 is bedoeld voor locaties waar verschillende functies naast elkaar voorkomen, buiten het centrumgebied. In dit bestemmingsplan is bestemming Gemengd - 2 gekozen ten behoeve van de realisatie van Wijzigingsgebied 4, hier zijn de functies maatschappelijk en wonen mogelijk.”;

- Aan de regels wordt een nieuw Artikel 9 Gemengd - 2 toegevoegd;

“Artikel 9 Gemengd - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen zoals gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, zorg en welzijn of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- wonen in een woning;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwregels voor de bestemming

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- aan-, uit- en bijgebouwen worden op het bouwperceel gebouwd;
- de afstand van gebouwen onderling, niet aaneengebouwd, bedraagt ten minste 1 meter;
- van een hoofdgebouw bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 meter;
- voor zover de gebouwen en overkappingen niet in de perceelsgrens worden gebouwd bedraagt de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 1 meter;
- van een aan-, uit- en bijgebouw ligt de voorgevel ten minste 3 meter naar achteren ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- de totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen inclusief overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het bouwperceel.

9.2.2 Hoogte, oppervlakte en inhoud

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

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
1	hoofdgebouwen	zie maatvoeringsaanduiding	4 m hoger dan de goothoogte	zie maatvoeringaanduiding
2	aan-, uit- en bijgebouwen, inclusief overkappingen	3,5 m	7 m	zie lid 9.2.1 onder h
3	terreinafscheiding voor de gevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan		1 m	

4	overige terreinafscheiding		2 m	
5	bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

9.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een ander gebruik dan wonen is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. de vloeroppervlakte voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 50 m² en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak.”;
- In lid 29.3.4 wordt Recreatie - Dagrecreatie niet vastgesteld;
- In lid 29.3.4 wordt Maatschappelijk vervangen door Gemengd - 2;
- Aan lid 29.3.4, sublid b wordt toegevoegd: “, het aantal bouwlagen aan de zijde van het park en de Spoorlaan bedraagt ten hoogste twee. Aan de zijde van de Prinses Beatrixlaan is een derde laag toegestaan.
- In artikel 29.3.4 wordt een nieuw sublid d toegevoegd;
“zorgafhankelijk wonen is toegestaan, tevens zijn er ten hoogste elf reguliere woningen toegestaan, zij het uitsluitend in combinatie met zorgafhankelijk wonen;”;
- Op de verbeelding wordt de begrenzing van Wijzigingsgebied 4 (Hoek Spoorlaan - Prinses Beatrixweg) aangepast.

Ambtshalve overweging 3

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 3 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het perceel achter Wilhelminastraat 22 krijgt de bestemming Wonen.

Ambtshalve overweging 4

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 4 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het bouwvlak van Chezeeweg 27 wordt aangepast, zodat de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.

Ambtshalve overweging 5

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 5 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het aanduidingsvlak ‘horeca t/m horecacategorie 1’ van Dorpsplein 8 wordt aangepast, zodat de horecavoorziening binnen het vlak komt te liggen;
- Het perceel Dorpsplein 8 wordt de bestemming Horeca vervangen door de bestemming Gemengd - 1;
- In artikel 8 wordt aan lid 8.1 een sublid c toegevoegd;
“c. ter plaatse van de aanduiding ‘horeca tot en met categorie 1’: horecabedrijven tot en met categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 2);”.

Ambtshalve overweging 6

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 6 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het perceel Bonzijweg 1 wordt de bouwaanduiding ‘aaneengesloten’ vervangen door de bouwaanduiding ‘vrijstaand’.

Ambtshalve overweging 7

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 7 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In artikel 1 wordt lid 1.64 toegevoegd;

“1.64 Wellness

voorzieningen voor niet-medische verzorging van personen, zoals een sauna, fitnessruimte, schoonheids- en pedicurehandelingen of massageruimte.”.

Ambtshalve overweging 8

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 8 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In artikel 21 wordt in lid 21.2.2 sublid 3 vervangen;
“terreinafscheiding grenzend aan openbaar gebied” wordt “terreinafscheiding voor de gevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan”.

Ambtshalve overweging 9

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 9 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Artikel 26 Waterstaat - Waterstaatkundige functie wordt niet vastgesteld. Het artikel vervalt;
- Op de plankaart wordt de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie niet vastgesteld.

Ambtshalve overweging 10

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 10 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In de regels is het begrippenkader van de Wabo toegepast.

Ambtshalve overweging 11

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 11 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In artikel 10 Gemengd - 3 wordt in lid 10.1 een nieuw sublid e tussengevoegd;
“maatschappelijke voorzieningen zoals gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, zorg en welzijn of daarmee vergelijkbare voorzieningen”
- In artikel 10 Gemengd - 3 worden aan lid 10.3 een nieuw sublid f, g en h toegevoegd;
“ter plaatse van de gronden zonder de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd - 1’ zijn woningen en recreatiewoningen op de begane grond niet toegestaan;”
“ter plaatse van de gronden met de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd - 1’ is een ander gebruik dan wonen en recreatiewoningen niet toegestaan;”
“Het aantal wooneenheden bedraagt ten hoogste het met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ aangegeven aantal.”
- Op de verbeelding wordt in het bestemmingsvlak Gemengd - 3 aan de zijde van ‘t Scheld de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ opgenomen, met het aantal 18.
- Op de verbeelding wordt in het bestemmingsvlak Gemengd - 3 aan de zijde van de Binnendijk de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ opgenomen, met het aantal 6.
- Op de verbeelding wordt in het bestemmingsvlak Gemengd - 3 aan de zijde van de Binnendijk de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd - 1’ opgenomen.

Redactionele aanpassingen

- De nummering van de artikelen, artikelleden en subleden wordt aangepast als gevolg van het niet vaststellen van enkele onderdelen. De nummering (en letters) worden steeds opeenvolgend. Op de plankaart worden de wijzigingsbevoegdheden ook vernummerd als gevolg van het niet vaststellen van wijzigingsbevoegdheden.