

■ Gemeente Middelburg

■ Bestemmingsplan “Oranjeplaat”

■ Onherroepelijk



Datum: 6 augustus 2013

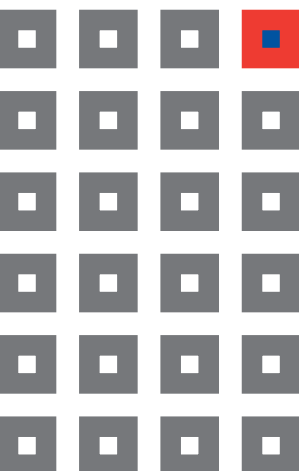
**M**  
M I D D E L  
B U R G



Gemeente Middelburg

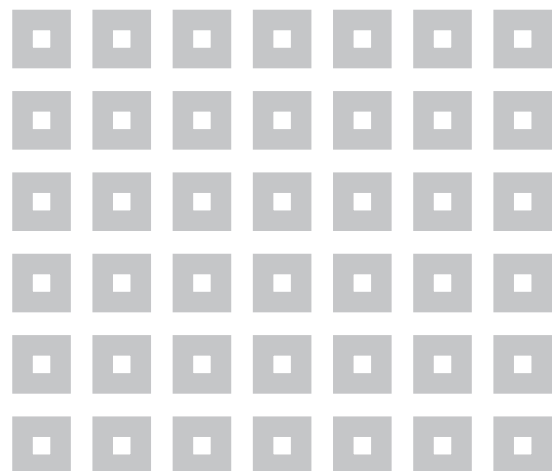
## Bestemmingsplan “Oranjeplaat”

Onherroepelijk



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



datum: 6 augustus 2013

bestand: J:\256\304\00\3.Projectresultaat\RO-BP-25630400-Totaal-OH99

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	22 mei 2012
Voorontwerp	13 november 2012
<i>Inspraak en overleg</i>	november - december 2012
Ontwerp	19 februari 2013
<i>Ter inzage legging</i>	maart - april 2013
Vaststelling	24 juni 2013
Onherroepelijk	6 augustus 2013

**KuiperCompagnons BV**

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam



**TOELICHTING**



## **INHOUDSOPGAVE**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN</b>	<b>1</b>
1.1.	Actualisering bestemmingsplan	1
1.2	Planopgave	1
1.3	Plangebied	1
1.4	Opzet plantoelichting	2
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>3</b>
2.1	Kenschets plangebied	3
2.2	Ruimtelijke opbouw	4
2.3	Functionele opbouw	7
2.4	Uitgangspunten en randvoorwaarden	8
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>SECTORALE TOETSEN</b>	<b>9</b>
3.1	Beleid	9
	3.1.1 Rijksbeleid	9
	3.1.2 Provinciaal beleid	10
	3.1.3 Gemeentelijk beleid	11
3.2	Waterparagraaf	13
3.3	Archeologie	13
3.4	Cultuurhistorie	15
3.5	Ecologie	15
3.6	Milieuaspecten	21
	3.6.1 Bedrijven- en milieuzonering	21
	3.6.2 Bodemonderzoek	22
	3.6.3 Externe veiligheid	23
	3.6.4 Wegverkeerslawaaï	26
	3.6.5 Vliegtuiglawaai	27
	3.6.6 Luchtkwaliteit	29
	3.6.7 Leidingen en telecommunicatieverbindingen	30
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING</b>	<b>31</b>
4.1	Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)	31
4.2	Opzet van het nieuwe bestemmingsplan	31
4.3	Gehanteerde bestemmingen	32
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>HANDHAVING EN UITVOERBAARHEID</b>	<b>33</b>
5.1	Handhaving	37
5.2	Financiële uitvoerbaarheid	37
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

### **Bijlagen bij de toelichting:**

- Bijlage 1: Waterparagrafen
- Bijlage 2: Rapport Inspraak en vooroverleg
- Bijlage 3: Zienswijzenrapport







Afbeelding : Globale begrenzing plangebied



## HOOFDSTUK 1 DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN

### 1.1. Actualisering bestemmingsplan

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

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

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

### 1.2 Planopgave

De opgave van het bestemmingsplan 'Oranjeplaat' omvat:

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

Het gaat om een consoliderend bestemmingsplan. Het plan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen. Bij een dergelijk consoliderend bestemmingsplan vervalt de noodzaak van een aantal onderzoeken en toetsing met betrekking tot de planologische haalbaarheid en financieel-economische uitvoerbaarheid van (onderdelen uit) het plan. Wel zullen aanwezige waarden binnen het plangebied moeten worden vermeld en benoemd, maar behoeven er geen ontwikkelingen te worden getoetst op mogelijke gevolgen voor deze waarden. Voor dit bestemmingsplan zijn geen sectorale onderzoeken uitgevoerd en hebben evenmin nadere planologische afwegingen plaatsgevonden. Wel heeft overeenkomstig de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen verplichting de watertoets plaatsgevonden en zijn in relatie tot de bestemmingsregeling voor zover relevant enkele milieuaspecten nagelopen en beoordeeld ten aanzien van in en nabij het plangebied aanwezige functies.

### 1.3 Plangebied

Het plangebied omvat het recreatiegebied 'Oranjeplaat', gelegen ten (noord)oosten van de kern Arnhemuiden. Het gebied wordt globaal begrensd door het Veersemeer aan de noordzijde, de Oranjeplaatweg en Muidenweg aan de oost- en zuidzijde en de Oranjepolderseweg, het Schelpenpad en een uitloper van het Veersemeer aan de (zuid)westzijde. In afbeelding 1 is globaal de ligging van het plangebied weergegeven.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaand recreatiegebied. Dit plan vervangt de voor het aangegeven plangebied geldende bestemmingsregeling, zoals vastgelegd in de onderstaande vigerende bestemmingsplannen:

- 'Hotel Oranjeplaat', door de gemeenteraad vastgesteld op 19 september 2011;
- 'Oranjeplaat West', door de gemeenteraad vastgesteld op 26 april 2010;
- 'Buitengebied', door de gemeenteraad vastgesteld op 28 september 2009;

- 'Recreatiegebied Oranjeplaat West', door de gemeenteraad vastgesteld op 28 oktober 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 mei 1992.

#### **1.4 Opzet plantoelichting**

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

De toelichting is als volgt opgebouwd.

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

## HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

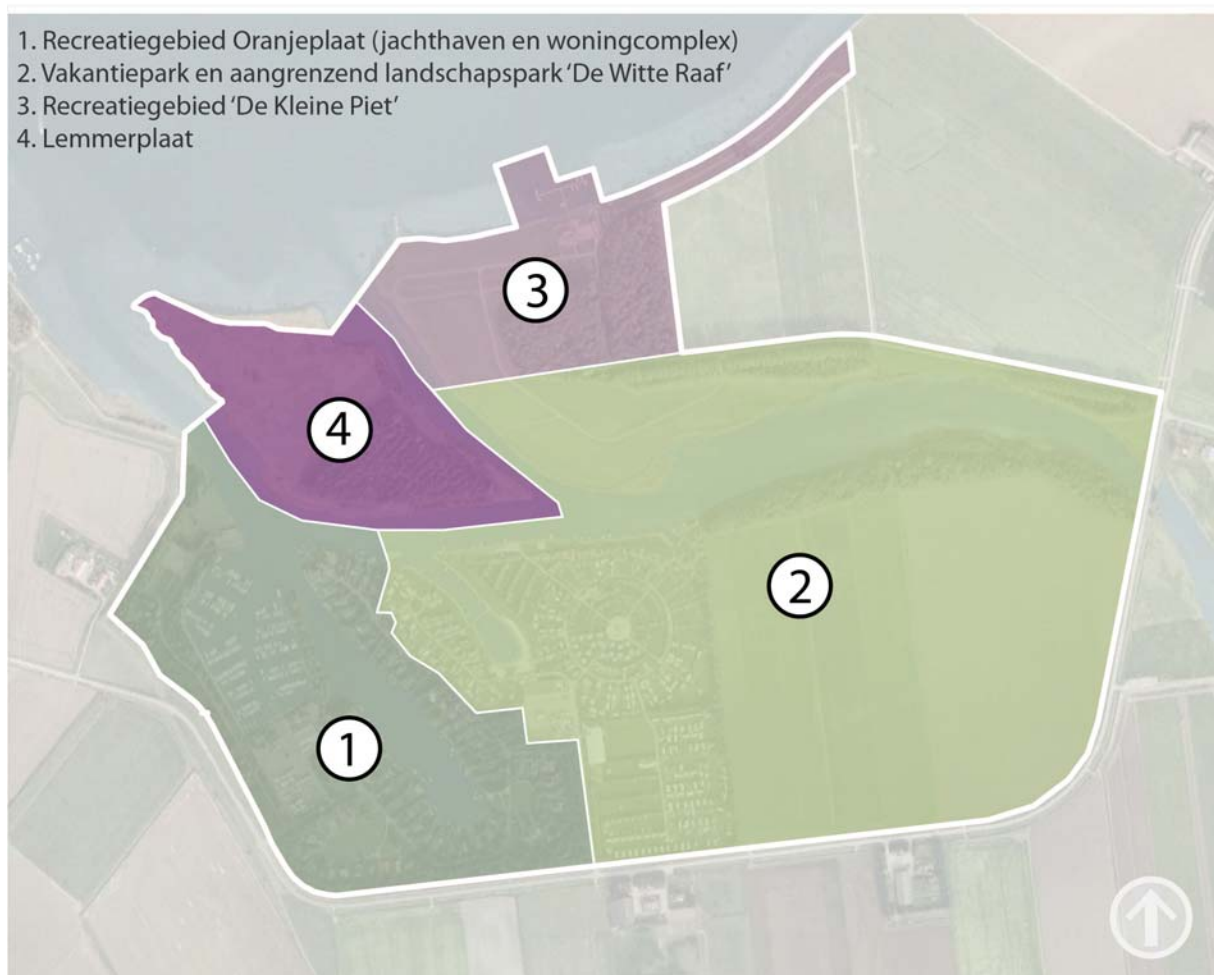
In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 een beknopte kenschets van het plangebied gegeven. In de tweede paragraaf worden de belangrijkste beleidsuitgangspunten en –randvoorwaarden vermeld die voor het bestemmingsplan zijn gehanteerd.

### 2.1 Kenschets plangebied

Het gebied Oranjeplaat is een (voornamelijk) in de jaren '70 van de vorige eeuw aan de oostzijde van Arnhemuiden aan het Veerse Meer gerealiseerd recreatiegebied. Dit gebied kan getypeerd worden als een gebied met een vrij hoge functionele dynamiek, met recreatie als de belangrijkste functie. Het gebied is onder te verdelen in de volgende deelgebieden:

- Recreatiegebied Oranjeplaat (jachthaven en woningcomplex);
- Camping en landschapspark 'De Witte Raaf';
- Recreatiegebied 'De Kleine Piet';
- Lemmerplaat.

### Deelgebieden Bestemmingsplan 'Oranjeplaat'



Afbeelding: deelgebieden Oranjeplaat

## 2.2 Ruimtelijke opbouw

### 2.2.1 Recreatiegebied Oranjeplaat

Het recreatiegebied Oranjeplaat is het zuidwestelijk deel van dit bestemmingsplan. Een forse beplantingsstrook aan de landzijde schermt het gebied en de daarin gelegen functies af van de omgeving. Ook vanaf het water liggen gebied en functies beschermt en heeft het gebied een groene uitstraling. Water speelt een bijzondere rol in het plangebied. Het is de motor van de functies die in het gebied aanwezig zijn.

In het gebied is onder meer een grote jachthaven gesitueerd. De jachthaven wordt gekenmerkt door de haven zelf en een groot parkeerterrein (waar opslag van boten in het winterseizoen plaatsvindt). De verharding van het parkeerterrein en de kades van de haven geeft dit deelgebied deels een stenige uitstraling. Het gebied is vooral zeer functioneel ingericht. Langs de flanken is opgaande beplanting aanwezig. De jachthaven heeft 362 ligplaatsen en beschikt over twee toiletgebouwen.

Direct ten oosten van de jachthaven is een (recreatie)woningencolplex gelegen, dat een bijzonder gebied vormt met een kwalitatief hoogwaardige inrichting. Grote percelen en beplanting geven aan dit deelgebied een groen karakter. De meeste woningen grenzen met de achterzijde direct aan het water. Twee lobben met woningen zijn aan een open grasveld gesitueerd met een indirecte doorkijk naar het water. Aan het einde van de ontsluitingsweg biedt een open ruimte een weids uitzicht op het Veerse Meer. In dit gebied is het water belangrijk voor de functie van de waterrecreatie en het zicht erop. In dit gebied zijn 63 (recreatie)woningen aanwezig, waarvan 24 woningen permanent worden bewoond.

Tot slot is aan de westzijde van het recreatiegebied, direct grenzend aan de jachthaven een restaurant met 16 recreatiewoningen (appartementen) gesitueerd.

### 2.2.2 Vakantiepark en landschapspark 'De Witte Raaf'

Aan de (zuid)oostzijde van het plangebied is Camping 'De Witte Raaf' gesitueerd. De camping is in de basis als een cirkelvorm aangelegd en op een natuurlijke manier afgeschermd door hagen. De royale kampeervelden die daardoor zijn ontstaan bieden ruimte voor zowel (sta)caravans, cottages als tenten. Aan de noordzijde zijn ligplaatsen voor boten gesitueerd.

Camping 'De Witte Raaf' wordt momenteel fors uitgebreid en aangepast aan de huidige kwaliteitseisen. In 2008 is er namelijk een ex artikel 19 WRO vrijstelling verleend, waarin een uitbreiding van het park in noordoostelijke richting is voorzien. Deze uitbreiding voorziet niet alleen in de realisatie van kampeerplaatsen, maar tevens in recreatiewoningen, chalets en stacaravans. Daarmee wordt een aanzienlijk breder segment van de markt bediend, en zou in zekere zin gesproken kunnen worden van een vakantiepark, in plaats van een camping. De recreatiewoningen die destijds juridisch-planologisch mogelijk zijn gemaakt worden aan de zuidwestelijke rand van het vakantiepark gerealiseerd. Aan de westzijde gaat het om 31 paalwoningen, die direct aan het water gesitueerd. Aan de zuidzijde van het plangebied, parallel aan de Muidenweg en haaks daarop langs de Soelekerkeplaat, worden 39 dijkwoningen gerealiseerd. Het aantal toegestane standplaatsen voor chalets, stacaravans en andere accommodatievormen bedraagt op basis van de verleende vrijstelling 746. Naast deze standplaatsen en recreatiewoningen wordt er tevens een groot centrumgebouw gerealiseerd waarin diverse faciliteiten worden ondergebracht, waaronder een receptie, restaurant, zwembad, supermarkt, detailhandel, sauna en wellness en een overdekte kinderspeeltuin.

Ter compensatie wordt aan de oostzijde van het vakantiepark een landschapspark ontwikkeld, dat tevens gebruikt kan worden voor extensieve dagrecreatie. De provincie heeft als voorwaarde gesteld dat de stukken bos binnen het landschapspark ook als zodanig bestemd worden. Daarin is in dit bestemmingsplan gehoor gegeven. Daarnaast is voor een deel van het park de bestemming groen opgenomen, waarmee tevens de aanleg van een strandje mogelijk wordt gemaakt.



*Afbeelding: uitbreiding camping De Witte Raaf*

#### *Ontwikkelingen*

Gedurende de uitvoering van hiervoor genoemde herontwikkelingsplannen is gebleken dat de beoogde plannen op onderdelen onvoldoende aansluiten op de huidige marktvrage. Het is dan ook de bedoeling om aanvullend op de eerder genoemde plannen het aanbod van woningen in het segment van 6-persoons woningen te vergroten. Tevens is gebleken dat op de hoeken van de rij dijkwoningen een vrij grote open ruimte over is, die ingevuld zou kunnen worden met een markant gebouw om de rij dijkwoningen vanuit stedenbouwkundig oogpunt 'af te ronden'.

Het is daarom de bedoeling de volgende wijzigingen door te voeren ten opzichte van de verleende vrijstelling:

- Twee 'wachttorens' op de hoeken van de rij dijkwoningen. Deze gebouwen hebben 4 bouwlagen, waarbij de begane grond bestaat uit parkeren en bergingen. In totaal komen er 6 woningen per gebouw. De totale hoogte wordt circa 12 meter. Deze woningen hebben een dusdanige hoogte dat ze boven de aan te leggen dijk langs de Muidenweg zullen uitsteken.
- Eén 'wachttoren' op de hoek aan het eind van de waterpartij als afronding van de waterpartij. Deze toren krijgt 3 bouwlagen en heeft geen laag met bergingen/parkeren. In totaal komen ook hier 6 woningen. Bergingen worden hier opgelost in de gang (kleine berging).
- Zeven extra paalwoningen als afronding van de vijver. De geplande chalets op deze locatie (in totaal 8 stuks) komen daarmee te vervallen.
- Rondom de waterpartij bij de dijkwoningen komen de chalets te vervallen en worden "waterwoningen" gerealiseerd. De woningen staan gewoon op het land, maar sluiten qua vormgeving aan bij het thema "water". Dit worden twee-onder-een-kap woningen waar per woning maximaal 6 personen kunnen overnachten. Het gaat om in totaal 20 woningen (10x2 geschakeld).
- Als gevolg van bovengenoemde wijzigingen zullen er in totaal 26 standplaatsen voor chalets/stacaravans komen te vervallen, waardoor er in totaal nog maar maximaal 720 standplaatsen gerealiseerd mogen worden.

De bovengenoemde wijzigingen in de herontwikkelingsplannen van camping De Witte Raaf worden middels dit bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



*Afbeelding: wijzigingen in de herontwikkelingsplannen*

### 2.2.3 Recreatiegebied de Kleine Piet

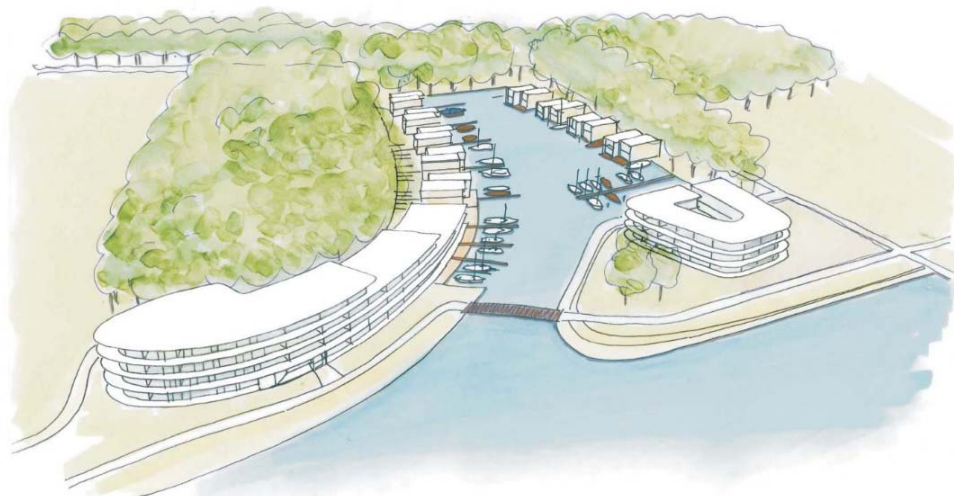
In 2011 is het bestemmingsplan 'Hotel Oranjeplaat' vastgesteld, waarmee de ontwikkeling van een hotel, recreatieappartementen en –bungalows aan de noordzijde van het onderhavige plangebied mogelijk is gemaakt.

De herontwikkeling van het leegstaande hotel beoogt het water in de vorm van een te graven haventje het bos in te halen. In het bos wordt het haventje openbaar beleefbaar gemaakt. De zuidkop van de haven blijft onbebouwd. Op deze kopse kant van de haven is een boomweide vormgegeven. In noordelijke richting gaat de boomweide over in een laanbeplanting. Hier bevindt zich de vista op het Veerse Meer. In het verlengde van de vista (zichtlijn) is een nieuwe aanlegsteiger vormgegeven. Deze steiger wordt hierdoor een centraal element in het plan. Vanwege zijn lengte krijgt deze steiger een openbaar karakter en functie: het wordt een openbaar toegankelijke wandelpier die tevens dienst doet als openbaar aanlegpunt voor passanten, vergelijkbaar met andere openbare steigers in de directe omgeving. Daarnaast is hieraan of in de directe nabijheid hiervan ook een steiger met ligplaatsen voor boten (ten behoeve) van het hotel voorzien.

Op de noordkop van het haventje (Veerse Meer zijde) wordt het hotel gebouwd. De recreatiewoningen worden langs het haventje gebouwd. Ze liggen allemaal direct aan het water en worden voorzien van een eigen ligplaats voor de boot. Bij de monding van de haven bevindt zich het appartementengebouw. Door dit gebouw als het ware naar binnen te buigen speelt het gebouw mee in de bebouwingsreeks van de haven en blijft de bebouwing aan de zijde van het Veerse Meer beperkt. Het hotel krijgt drie bouwlagen, het appartementengebouw sluit in de haven aan bij de bouwhoogte van de recreatiewoningen (twee bouwlagen), om vervolgens over te gaan naar drie en vier bouwlagen aan de meerzijde. Ook voor de appartementen zijn in het haventje eigen ligplaatsen voor boten. Voor het te graven haventje is sprake van



een particulier karakter, vanwege de ligplaatsen voor boten (ten behoeve) van de recreatiewoningen en -appartementen.



*Afbeelding: herontwikkeling de Kleine Piet*

#### **2.2.4 Lemmerplaat**

De Lemmerplaat is een onbebouwd eiland aan de noordwestzijde van het plangebied. Het eiland is deels begroeid met bos en herbergt diverse natuurwaarden.

### **2.3 Functionele opbouw**

Het plangebied Oranjeplaat is een planmatig en gefaseerd opgezet recreatiegebied. Het gebruik is hoofdzakelijk recreatie met daaraan verbonden voorzieningen (jachthaven, horeca, ontsluiting, groenvoorzieningen). Niet aan het plangebied verbonden functies / voorzieningen komen er nauwelijks voor, wel is er sprake van permanente bewoning van het (recreatie)woningcomplex grenzend aan de jachthaven.

#### *Bedrijf*

In het plangebied zijn een aantal bedrijven gesitueerd. Direct grenzend aan de jachthaven is een watersportbedrijf gevestigd. Daarnaast is ten noorden van de jachthaven een opslagloods gesitueerd, evenals een verkooppunt voor motorbrandstoffen (zonder LPG). Deze bedrijven zijn voorzien van een specifieke aanduiding.

#### *Detailhandel*

In het plangebied bevindt zich een aantal (ondergeschikte) detailhandelszaken, waaronder op camping 'De Witte Raaf'. Het betreft onder meer een supermarkt ten behoeve van de campinggasten. Naast de supermarkt zijn er in het nieuwe voorzieningencentrum nog andere aanverwante detailhandelszaken gevestigd. Tevens bevinden zich ondersteunende detailhandelsactiviteiten bij het watersportbedrijf aan de jachthaven.

#### *Horeca*

In het recreatiegebied bevindt zich een aantal horecagelegenheden, hoofdzakelijk gekoppeld aan de recreatiefunctie. Het betreft onder meer een restaurant, snackbar en wellnesscentrum bij camping 'De Witte Raaf'. Daarnaast wordt aan de noordzijde van het plangebied een nieuw hotel ontwikkeld, met onder meer een restaurant. Aan de noordwestzijde van het plangebied is bovendien Restaurant Oranjeplaat gesitueerd.

#### *Sport en recreatie*

In het plangebied zijn diverse recreatieve voorzieningen gesitueerd, waarbij de focus ligt op water(sport)recreatie. In het plangebied is onder meer een grote jachthaven met bijbehorende voorzieningen gesitueerd, die direct in verbinding staat met het Veerse Meer. Grenzend aan deze jachthaven is daarnaast een (recreatie)woningcomplex gesitueerd.

Aan de oostzijde van het plangebied is bovendien een grote camping gelegen, die diverse (dag)recreatieve voorzieningen herbergt, waaronder een overdekte kinderspeeltuin, zwembad, sauna en wellnesscentrum. Tevens omvat de camping een jachthaven en een landschapspark waar diverse recreatieve activiteiten plaatsvinden. Het landschapspark biedt onder meer ruimte aan een voetbalveld en tennisbanen.

Tot slot wordt aan de noordzijde van het plangebied een nieuw hotel met recreatieappartementen en – bungalows gerealiseerd, gekoppeld aan een (kleine) jachthaven.

#### *Wonen*

Een deel van de recreatiewoningen in het complex grenzend aan de jachthaven wordt permanent bewoond. Buiten deze recreatiewoningen zijn er geen zelfstandige woningen in het plangebied gelegen. Wel is er een aantal bedrijfswoningen in het plangebied gesitueerd.

#### *Groenvoorzieningen en water*

De ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied wordt hoofdzakelijk bepaald door de aanwezigheid van het vele water. De aanwezige oppervlaktewateren in het gebied staan direct in verbinding met het Veerse Meer en bieden daarmee uitstekende condities voor het beoefenen van diverse watersporten. Het aanwezige oppervlaktewater biedt bovendien ruimte aan diverse jachthavens in het gebied.

Het plangebied heeft daarnaast een groene uitstraling door de vele bosschages die het gebied rijk is. Met name de jachthaven en het aangrenzende (recreatie)woningencomplex worden omkaderd door een groene zoom, die het gebied een groen karakter geven. Aan de noordzijde van het plangebied en op de Lemmerplaat zijn daarnaast een aantal bossen gesitueerd, die het groene beeld versterken. De camping aan de westzijde van het plangebied ontwikkelt momenteel de aangrenzende agrarische gronden tot een landschapspark. Deze ontwikkeling is geheel in lijn met het groene karakter van Oranjeplaat.

#### *Natuur*

Aan de noordwestzijde van het plangebied is de Lemmerplaat gelegen. Dit eiland is geheel onbebouwd en is deels begroeid met bebossing. Het gebied herbergt diverse natuurwaarden.

## **2.4 Uitgangspunten en randvoorwaarden**

Voorliggend bestemmingsplan vervangt de vigerende bestemmingsplannen die in het kader van de actualiseringsoperatie die binnen de gemeente Middelburg gaande is, geactualiseerd dienen te worden. Het nieuwe bestemmingsplan moet daarbij voldoen aan de volgende doelstellingen:

- een reductie van het aantal bestemmingsplannen;
- een samenhang en afstemming in de opzet en inhoud van de bestemmingsregeling;
- rechtszekerheid en klantgerichtheid, door een duidelijke, toegankelijke regeling;
- in de praktijk toetsbare en hanteerbare plannen;
- het voldoen aan de digitaliseringsverplichting van de Wro.

## HOOFDSTUK 3                    SECTORALE TOETSEN

### 3.1    Beleid

#### 3.1.1   Rijkbeleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

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

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

Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en maakt slechts de realisatie van een aantal extra recreatiewoningen mogelijk. Omdat de structuurvisie van het rijk geen uitspraken doet met betrekking tot het plangebied, is het onderhavig bestemmingsplan niet in strijd met de SVIR.

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

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 inwerking getreden. Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden.

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

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

Het Barro heeft geen directe consequenties voor het plangebied. Daarmee is het plan niet in strijd met het Barro.

### 3.1.2 Provinciaal beleid

#### *Omgevingsplan 2012-2018*

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

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

De Provincie wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten. Daarom is gekeken naar het marktperspectief voor de meest ruimtevragende verblijfsrecreatieve sectoren (kamperen, recreatiewoningen, hotellerie en watersport). Dit onderzoek heeft geleid tot een recreatiekansenkaart en is de basis voor het omgevingsbeleid. Daarnaast tracht de provincie de mogelijkheden voor beleving en vermaak voor burgers en toeristen in Zeeland te vergroten door ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor dagrecreatieve voorzieningen en attracties.

#### *Verordening Ruimte*

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

Delen van het onderhavige plangebied zijn aangeduid als bestaande natuur. De verordening stelt dat deze gebieden in bestemmingsplannen primair de bestemming Natuur, Bos, Beschermd of Waardevolle dijk aangewezen dienen te krijgen. Naast de aanduiding 'bestaande natuur' is een fors deel van het plangebied aangeduid als deltawater. Tevens wordt de westelijke grens van het plangebied aangeduid als een landschapslijn. De verordening stelt dat een bestemmingsplan mede strekt tot behoud en bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder het deltawater en de landschappelijke lijn. Omdat dit bestemmingsplan grotendeels conserverend is, en slechts de realisatie van een aantal extra recreatiewoningen mogelijk maakt binnen de bestaande grenzen van het vakantiepark, is het onderhavige bestemmingsplan niet strijdig met de provinciale Verordening Ruimte. Het water van het Veerse Meer heeft de bestemming 'Water – Deltawater' gekregen. Voor de bestaande natuur ter plaatse van de Lemmerplaat is de bestemming 'Natuur' opgenomen.



Afbeelding: Uitsnede Verordening Ruimte

### 3.1.3 Gemeentelijk beleid

#### *Kwaliteitsatlas 2030*

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

Op het gebied van toerisme en recreatie zet de gemeente Middelburg onder meer in op uitbreiding van het areaal aan dagrecreatie/dagarrangementen (Veerse Meer), het stimuleren van ontwikkelingen, die het nautischmaritieme karakter en toerisme versterken en het uitbreiden van het aantal hotelaccommodaties. Uitbreiding van de hotelaccommodaties betekent een impuls voor de congresstak en voor verblijf voor een kortere periode. Middelburg ligt dan wel niet aan de kust, maar wél aan het water. Uitbreiding van het huidige aanbod van dagrecreatie helpt de toeristen vast te houden en aan te zetten tot herhaalbezoek. Naast het stimuleren van de toeristisch-recreatieve sector, verleent de gemeente medewerking aan het versterken en beschermen van natuurwaarden.

De kwaliteitsatlas doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot het plangebied. Met dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar het behoud van de bestaande natuurwaarden en recreatieve functies in Oranjeplaat, teneinde de toeristisch-recreatieve functie van het gebied te waarborgen.

#### *Horecabeleidsplan*

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

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

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

### *Beleid permanente bewoning*

De gemeente Middelburg heeft in de raadsvergadering van 16 april 2012 het bestaande beleid inzake de permanente bewoning van recreatiewoningen in de gemeente voort te zetten. Daarbij zijn duidelijke randvoorwaarden gesteld voor eventuele nieuwe projecten op het gebied van recreatiewoningen:

- de complexen moeten via een centrale bedrijfsmatige exploitatie verhuurd worden;
- permanente bewoning is niet toegestaan;
- eigenaren mogen het recreatieverblijf maximaal 13 weken per jaar voor het eigen gebruik gebruiken.

Personen die zich in het GBA inschrijven op het adres van een recreatiewoning, worden er schriftelijk op geattendeerd dat men zich heeft laten inschrijven in een recreatiewoning, maar dat het gebruik van de woning als hoofdwoonverblijf (permanente woning) op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan.

Met de uitbreiding van Camping de Witte Raaf en de herontwikkeling van Hotel Oranjeplaat zijn een aantal nieuwe projecten binnen het onderhavige plangebied gerealiseerd, die zich specifiek richten op de toeristische markt. De woningen/chalets op deze locaties moeten voor verhuur beschikbaar te blijven en hebben daarom de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' gekregen, waarbinnen permanente bewoning wordt uitgesloten. Op deze locaties mogen de eigenaren van de woningen/chalets hun woning/chalet maximaal 13 weken per jaar voor eigen gebruik gebruiken.

Voor de appartementen boven restaurant Oranjeplaat (Muidenweg 1 a t/m p) is altijd sprake geweest van appartementen voor verblijfsrecreatie. Deze appartementen hebben daarom eveneens de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' gekregen, waarbinnen permanente bewoning wordt uitgesloten. Omdat bij deze woningen niet de verplichting tot verhuur bestaat, is een maximaal aantal weken eigen gebruik niet van toepassing.

### *Welstand*

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

In de welstandsnota worden verschillende gebieden onderscheiden, die allemaal afzonderlijk over een kenmerkende beeldkwaliteit beschikken. Per deelgebied zijn er specifieke 'gebiedscriteria' opgesteld. Deze gebiedsgerichte criteria bestaan uit een beschrijving van de beeldkarakteristiek van de verschillende gebieden in de gemeente, een waardebeoordeling daarvan en, daaraan gekoppeld, een vaststelling van het welstandsniveau. Het plangebied valt in de categorie 'Buitengebied' (G5).

## 3.2 Waterparagraaf

### 3.2.1 Kader

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Op basis van het Besluit ruimtelijke Ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 3.1.1 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

### 3.2.2 Conclusie

Het bestemmingsplan Oranjeplaat is een samenvoeging van twee reeds bestaande en goedgekeurde bestemmingsplannen. Bovendien wordt de recent verleende vrijstelling voor Camping de Witte Raaf overgenomen. In de afzonderlijke bestemmingsplannen, te weten bestemmingsplan Oranjeplaat West, bestemmingsplan Hotel Oranjeplaat en de reeds genoemde vrijstelling zijn waterparagrafen opgenomen. Gelet op de ongewijzigde overname en mede gelet op de recente beoordelingen van de waterparagrafen door het waterschap wordt het niet nodig geacht een totaal nieuwe watertoets uit te voeren. Het voorgelegde bestemmingsplan voorziet namelijk niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie, waardoor met de deels gedateerde waterparagrafen kan worden volstaan. De drie afzonderlijke waterparagrafen behorende bij de voorgenoemde plannen zijn als bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen.

De waterparagraaf is in het kader van het vooroverleg aan de waterbeheerder voorgelegd. Het waterschap heeft aangegeven dat de deels gedateerde waterparagrafen volstaan voor het actualiseren van het bestemmingsplan. Het wateradvies is in de toelichting verwerkt en opgenomen in de bijlagen.

## 3.3 Archeologie

### 3.3.1 Kader

#### *Wet op de archeologische monumentenzorg*

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

#### *Archeologiebeleid Walcheren*

In 2006 hebben de raden van de Walcherse gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen een Walchers archeologiebeleid in de Nota archeologische monumentenzorg Walcheren vastgesteld en besloten tot de oprichting van de Walcherse Archeologische Dienst (WAD). In 2008 werd het beleid geëvalueerd. De daaruit volgende nota vormt niet alleen een actualisering van de nota uit 2006, maar tevens een evaluatie van het Walcherse archeologiebeleid.

De Walcherse gemeenten hebben besloten dat archeologie een werkbaar en doelmatig onderdeel moet worden van de ruimtelijke ordening. Daarom is een archeologiebeleid geformuleerd, waarin de ruimte ontstaat om prioriteiten te stellen en beargumenteerde keuzes te maken op het gebied van archeologie. En verder door een selectiebeleid toe te passen op de archeologische onderwerpen en gebieden die de gemeenten wel en niet wensen te onderzoeken. Zo ontstaat er aan de ene kant een voor alle betrokkenen acceptabele en redelijke regelgeving en aan de andere kant wordt recht gedaan aan het belang van de archeologie.

### 3.3.2 Onderzoek

Op basis van Archeologische beleidsadvieskaart Walcheren is het plangebied gelegen binnen een zone met een lage tot zeer lage archeologische verwachting. Voor dergelijke gebieden geldt dat wanneer het terrein niet is gelegen binnen een straal van 50 meter rondom een bekende vindplaats, een archeologische verwachtingszone gebaseerd op historische kaarten of een AMK-terrein, er geen beperkingen aanwezig zijn ten aanzien van de planvorming. Omdat in de nabijheid van het plangebied geen bekende vindplaatsen of AMK-terreinen bekend zijn, wordt archeologische onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

Wel is er in het kader van de ontwikkeling van recreatiegebied de Kleine Piet een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>. Daarin wordt geconcludeerd dat ter plaatse van (een deel van) het plangebied geen archeologische sporen uit de Prehistorie, Romeinse tijd, Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd te verwachten zijn, omdat deze geërodeerd zijn onder invloed van de aanwezige geul, en omdat een deel van het plangebied lange tijd deel uitmaakte van een deels onder water liggende zandplaat.



Afbeelding: uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart Walcheren

Tot slot dient te worden opgemerkt dat wie, anders dan bij opgravingen, iets vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het van archeologische waarde is, in roerende of onroerende zin, hiervan binnen drie dagen aangifte moet doen.

### 3.3.3 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en maakt slechts de realisatie van enkele extra recreatiewoningen mogelijk. Omdat ter plaatse sprake is van een (zeer) lage archeologische verwachtingswaarde, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Bovendien is in een eerder onderzoek voor het noordelijk deel van het plangebied aangetoond dat de kans het aantreffen van archeologische vondsten in het gebied zeer klein is als gevolg van erosie. Vanuit archeologisch oogpunt gelden er dan ook geen belemmeringen voor het onderhavige bestemmingsplan.

<sup>1</sup> Archeologisch Bureauonderzoek Bouwlocatie Oranjeplaat, Arnemuïden, Gemeente Middelburg, SOB Research, d.d. september 2009.



### 3.4 Cultuurhistorie

#### 3.4.1 Kader

##### *Nota Belvedere*

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

##### *Cultuurhistorische waardenkaart Zeeland*

Cultuurhistorie is – omdat het in belangrijke mate bepalend is voor de regionale identiteit – benoemd tot één van de omgevingskwaliteiten van Zeeland. Naast het vastleggen van de verschillende objecten zijn in de CHS ook verschillende gebieden opgenomen met bijzondere cultuurhistorische waarden. De Provincie Zeeland geeft prioritair aandacht aan deze gebieden en heeft hier inpasbaarheidstrategieën voor opgesteld, afhankelijk van hun waarde en ontwikkelingsmogelijkheden. De strategieën zijn:

- behoud cultuurhistorische elementen en relictten;
- behoud door ontwikkeling en versterken van de samenhang;
- herkenbaarheid als voorwaarde voor inpassen nieuwe ontwikkeling.

#### 3.4.2 Onderzoek

Op basis van de CHS zijn geen cultuurhistorische elementen binnen het plangebied gesignaleerd. Wel is het Veersemeer ten noorden van het plangebied aangeduid als aardkundig waardevol gebied. De voormalige zeearm het Veersemeer is waardevol, omdat ondanks menselijke invloeden het gebied nog zeer natuurlijke trekken vertoont. Het Veerse meer is een uitgestrekt gebied met water, eilanden en oevers. Het gebied is vergelijkbaar met de Oosterschelde, alleen kleiner van omvang. Tijdens de bewoning van het veengebied in Zeeland door de Romeinen, nam de invloed van de zee toe. De strandwal werd op meerdere plaatsen door de zee doorbroken, waardoor veel getijdenkreeken ontstonden. De kreek die nu de westelijke helft van het Veerse meer vormt, ontstond al ongeveer 300 jaar na Chr. Het oostelijke deel wordt gevormd door een kreek die ongeveer 1000 jaar na Chr. is ontstaan. Het Veersemeer is in 1961 door twee dammen van de zee afgesloten.

#### 3.4.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen noemenswaardige cultuurhistorische elementen aanwezig. Er zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

### 3.5 Ecologie

#### 3.5.1 Kader

##### **Soortenbescherming**

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

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

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

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

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het verantwoordelijke ministerie.
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) in januari 2009<sup>2</sup>.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de ABRS geen reden om ontheffing te verlenen<sup>3</sup>. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

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

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

### **Gebiedsbescherming**

#### *Ecologische Hoofdstructuur*

Het voormalig ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV; tegenwoordig: EL&I) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

#### *Natuurbeschermingswet 1998*

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet 1998. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura2000-gebieden (VR- en HR-gebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

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

De Habitatrichtlijn voorziet in gebiedsbescherming door speciale beschermingszones aan te wijzen op grond van ecologische criteria: de Natura2000-gebieden (waaronder de HR en VR vallen). De

<sup>2</sup> Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

<sup>3</sup> Zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

beschermingsgrondslag van deze gebieden is vastgesteld in de Natuurbeschermingswet 1998. Voor elk Natura2000-gebied is een lijst opgesteld met alle soorten (inclusief broedvogelsoorten en niet-broedvogelsoorten) en/of habitattypen waarvoor het Natura2000-gebied ter bescherming is aangewezen. Per soort en per habitatype is een oordeel gegeven over de landelijke staat van instandhouding. Tevens is het belang van het gebied aangegeven. Op grond van de staat van instandhouding en het relatief belang van soorten en habitattypen zijn de belangrijkste verbeteropgaven en doelen op landelijk niveau vastgesteld. Deze landelijke doelen vormen de kaders voor de formulering van instandhoudingsdoelen op gebiedsniveau. Zo is uiteindelijk per Natura2000-gebied de instandhoudingsdoelstelling wat betreft de oppervlakte en kwaliteit van het gebied weergegeven. De gebiedsdoelen zijn geformuleerd in termen van behoud, verbetering van de kwaliteit en uitbreiding van de verspreiding.

### 3.5.2 Onderzoek

#### **Soortenbescherming**

##### *Toets Ffw*

De Toets Ffw start met een globaal onderzoek (quick scan), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag / ontheffing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

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

##### *Grondgebonden zoogdieren*

In het plangebied komen algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor (tabel 1 Ffw): in het gebied is het voorkomen van mol vastgesteld; daarnaast komen waarschijnlijk ook andere soorten voor zoals ree, egel, konijn, bosmuis, dwergmuis, aardmuis, veldmuis, rosse woelmuis, woelrat, haas, vos, bunzing, hermelijn, wezel, dwergspitsmuis en huisspitsmuis. Van de juridisch zwaarder beschermde soorten komt alleen de noordse woelmuis (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) mogelijk in het plangebied voor. Deze soort is aangetroffen op andere plaatsen in het Veerse Meer (buiten het plangebied) en zou ook binnen het plangebied voor kunnen komen: op de Lemmerplaat en/of op oevers met ruigtevegetaties langs het Veerse Meer of één van de inhammen/kreken.

##### *Vleermuizen*

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

##### *Vogels*

In de groenstroken en op en langs water in het plangebied broeden naar verwachting verschillende soorten vogels. Ook in beplanting tegen bebouwing en in holtes/spleten in bebouwing of onder dakpannen kunnen vogels broeden. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Ffw. De huidige interpretatie van de Ffw verplicht

rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw. Vaste verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten (bijvoorbeeld nesten van sommige roofvogels en uilen, alsmede huismus- en gierzwaluwnesten) vormen hierop een uitzondering. In bebouwing kunnen vaste verblijfplaatsen van huismus en gierzwaluw aanwezig zijn; gezien het ontbreken van oude bebouwing (met dakpannen) is de kans hierop echter klein in het plangebied. In bomen in bosjes / groenstroken in het plangebied kunnen daarnaast vaste verblijfplaatsen van soorten aanwezig zijn als buizerd, sperwer, boomvalk en/of ransuil.

#### *Amfibieën*

Alle inheemse amfibieën zijn beschermd middels de Ffw. In het plangebied komen waarschijnlijk enkele algemeen voorkomende amfibiesoorten (tabel 1 Ffw) voor, zoals kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker, meerkikker en middelste groene kikker (of bastaardkikker). Daarnaast komt mogelijk de strikt beschermde rugstreeppad (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) in het plangebied voor.

#### *Reptielen*

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

#### *Vissen*

Op basis van verspreidingsgegevens wordt het voorkomen van beschermde vissen in het plangebied niet verwacht.

#### *Ongewervelden*

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

#### *Vaatplanten*

In het plangebied komen mogelijk enkele algemene beschermde vaatplanten voor (tabel 1 Ffw), zoals. Daarnaast komen mogelijk ook juridisch zwaarder beschermde soorten voor (tabel 2 Ffw).

### **Gebiedsbescherming**

#### *Natuurbeschermingswet 1998*

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het Natura2000-gebied 'Veerse Meer' (zie afbeelding). Het gebied is als zodanig aangewezen voor de bescherming van verschillende soorten vogels (zowel broedvogels als niet-broedvogels) en voor noordse woelmuis (complementair). Het gebied is niet aangewezen voor de bescherming van habitattypen.

Centraal in de vergunningverlening op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 voor Natura2000-gebieden staat de Habitattoets. In de Habitattoets moet worden onderzocht of, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura2000-gebieden, door het bestemmingsplan een verstrend effect kan optreden op het leefgebied van de soorten waarvoor het gebied als zodanig is aangewezen. De Habitattoets start met de 'Oriëntatiefase', waarin moet worden aangetoond dat significante negatieve effecten met zekerheid kunnen worden uitgesloten. Een effect is significant als de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied dreigen te worden aangetast. Daarbij moet ook worden gekeken naar eventuele cumulatieve effecten van verschillende activiteiten. Als er geen kans is op een effect is verdere toetsing niet nodig. Als het vermoeden ontstaat dat een negatief effect op kan treden, geldt een vergunningsplicht en is verder onderzoek nodig. Als na de oriëntatiefase met zekerheid vaststaat dat er geen significant effect is, maar er mogelijk wel negatieve effecten zijn, moet een 'Verslechterings- en verstoringstoets' volgen. Als er echter een kans is op een significant negatief effect, dient een 'Passende beoordeling' te worden uitgevoerd.

In het kader van recente ontwikkelingen in het plangebied, waaronder de ontwikkeling van Hotel Oranjeplaat, de gehele uitbreiding van de camping en de aanleg van landschapspark de Witte Raaf, is de Habitattoets uitgevoerd. De verschillende ontwikkelingen bleken niet significant van invloed te zijn op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten waarvoor het Natura2000-gebied 'Veerse Meer' als zodanig is aangewezen.

Gezien het feit dat het onderhavige bestemmingsplan slechts enkele nieuwe recreatiewoningen mogelijk maakt binnen de bestaande grenzen van het vakantiekamp, op een locatie waar reeds de realisatie van chalets was voorzien, wordt op voorhand uitgesloten dat (negatieve) effecten optreden op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten waarvoor het Natura2000-gebied 'Veerse Meer' als zodanig is aangewezen. Ook niet-significante effecten zijn daardoor uitgesloten.

### EHS

Het Veerse Meer alsmede de daarin uitmondende kreklen en de Lemmerplaat zijn onderdeel van de EHS; ook langs de westrand van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is EHS aanwezig (zie afbeelding). Het plan maakt echter geen nieuwe ruimtelijke ingrepen mogelijk, waardoor de wezenlijke kenmerken en/of waarden van de EHS niet worden aangetast. Teneinde de bestaande natuurwaarden te behouden dan wel te versterken, is aan de Lemmerplaat de bestemming 'Natuur' toegekend.



— = Natura-2000 Veerse Meer

Afbeelding: begrenzing Natura-2000 gebied Veerse Meer



Afbeelding: begrenzing EHS

### 3.5.3 Conclusie

#### **Soortenbescherming**

Het onderhavige bestemmingsplan maakt enkele nieuwe recreatiewoningen mogelijk binnen de bestaande grenzen van vakantiepark De Witte Raaf, op een locatie waar reeds de bouw van chalets was voorzien. De beoogde locatie van de recreatiewoningen is recent onderzocht in het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO ten behoeve van de uitbreiding van camping De Witte Raaf. Daarbij zijn geen door Ffw beschermde soorten aangetroffen, waardoor er geen belemmeringen gelden voor de ontwikkeling van enkele extra recreatiewoningen.

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

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

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

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

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

#### **Gebiedsbescherming**

Het voorliggende bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Voor de herontwikkelingsplannen van De Witte Raaf is in 2008 reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen, waarbij een Habitattoets heeft plaatsgevonden. De verschillende ontwikkelingen, waaronder ook de ontwikkeling van Hotel Oranjeplaat, bleken niet significant van invloed te zijn op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten waarvoor het Natura2000-gebied 'Veerse Meer' als zodanig is aangewezen. De recente planologische besluiten worden in dit bestemmingsplan overgenomen. Wel worden er in dit bestemmingsplan een aantal extra recreatiewoningen mogelijk gemaakt ten opzichte van de verleende vrijstelling uit 2008. De beoogde toevoeging van de recreatiewoningen vindt plaats op gronden waar reeds bebouwing in de vorm van chalets was voorzien, welke daarmee komen te vervallen. Omdat de gronden ter plaatse in het kader van de vrijstellingsprocedure reeds onderzocht zijn, en daarbij geen beschermde soorten zijn aangetroffen, wordt het uitvoeren van een Habitatstoets in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

Indien zich in de toekomst ontwikkelingen of andere werkzaamheden voordoen dient er onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Tevens dient onderzocht te worden of er mogelijke effecten worden voorzien op het Natura-2000 gebied Veerse Meer en de EHS.

### 3.6 Milieuaspecten

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

#### 3.6.1 Bedrijven- en milieuzonering

##### **Kader**

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

##### **Onderzoek**

In het plangebied worden ten opzichte van vigerende rechten een aantal extra recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Enerzijds dient daarom onderzocht te worden of een goed woon- en leefklimaat van deze nieuwe recreatiewoningen op deze locatie gegarandeerd kan worden. Anderzijds wordt bepaald of bestaande bedrijven of inrichtingen niet onevenredig worden beperkt in hun bedrijfsvoering. De brochure van de VNG is bedoeld voor nieuwe situaties. Voor de gevallen, waar in dit bestemmingsplan sprake is van bestaande situaties, behoeven de richtlijnen van de VNG formeel niet te worden gehanteerd.

In onderstaande tabel is weergegeven welke inrichtingen zich in de omgeving van het plangebied bevinden. Bij ieder bedrijf is aangegeven tot welke VNG categorie deze behoren met de bijbehorende richtafstand (tot een rustige woonwijk) en wat het maatgevende aspect (geur, geluid of stof) is. De werkelijke kortste afstand komt overeen met de afstand van de inrichtingsgrens tot de gevel van de dichtstbijzijnde nieuwe woning.

De camping met alle voorzieningen en de ligplaatsen (jachthaven), direct ten noorden en westen van de Zandkreekplaat maken onderdeel uit van de inrichting en zijn derhalve niet in de beoordeling meegenomen.

SBI-Code	Adres	Omschrijving	VNG Categorie	Richtafstand (in m)	Werkelijke kortste afstand (in m)	Maatgevend aspect
52109	Muidenweg ong.	Opslag	2	30	+/- 275	Geluid
561	Muidenweg 1	Restaurant Oranjeplaat	1	10	+/- 250	Geluid
174	Muidenweg 2	Watersportbedrijf	3.1	50	+/- 250	Geluid
931	Muidenweg 4	Jachthaven Oranjeplaat	3.1	50	+/- 200	Geluid
011	Muidenweg 10	Akkerbouwbedrijf	2	30	+/- 40	Geluid
011	Muidenweg 11	Van 't Westeinde akkerbouw	2	30	+/- 950	Geluid
011	Muidenweg 12	Akkerbouwbedrijf	2	30	+/- 125	Geluid
-	Calandweg ong.	Diverse bedrijven gerelateerd aan vliegveld	< 3.2	100	+/- 575	Geluid
5223	Calandweg 36	Vliegveld Midden Zeeland	6	1.500	+/- 550	Geluid

Het plangebied wordt beschouwd als een rustige woonwijk waardoor de richtafstanden uit de VNG-lijst in beginsel gelden. In de nabijheid van het plangebied komen voornamelijk agrarische functies, bedrijvigheid gelieerd aan de luchthaven en recreatieve functies voor. Het merendeel van de functies betreft een VNG-milieucategorie 1, 2 of 3.1 waarvoor een indicatieve richtafstand van 10, 30 of 50 meter geldt. Aan de richtafstanden van alle inrichtingen, met uitzondering van het vliegveld Midden-Zeeland, wordt voldaan.

Dit geldt ook voor de bedrijven op de luchthaven. Dit zijn aan het vliegveld gerelateerde bedrijven zoals een restaurant, tankstation, vliegmaatschappijen en onderhoud- en opslagbedrijven. Deze bedrijven veroorzaken op een dergelijke afstand geen milieuhinder en vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is tussen een luchthaven en een woning een richtafstand opgenomen van 1.500 meter. Geluid is daarvoor het bepalende milieuaspect. Als opmerking is toegevoegd 'continu en divers'. De afstand voor veiligheid betreft 500 meter. De afstand tot aan nieuwe recreatieve woningen bedraagt ongeveer 550 meter. Voor het aspect externe veiligheid levert deze afstand geen belemmering op. Met betrekking tot geluid liggen gevoelige functies wel binnen de richtafstand. In paragraaf 3.6.5 is een nadere onderbouwing gegeven waarom geluidshinder van de luchthaven geen rol van betekenis speelt.

Daarmee gelden er geen belemmeringen ten aanzien van bedrijven en milieuzonering. Een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot de woningen kan daarom gegarandeerd worden.

### **Conclusie**

In het voorliggende bestemmingsplan worden enkele nieuwe recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Er is getoetst aan de richtafstanden van de VNG-brochure. Ten aanzien van alle inrichtingen, met uitzondering van het vliegveld, kan worden voldaan aan de richtafstanden. Daarmee gelden er geen belemmeringen ten aanzien van bedrijven en milieuzonering. Een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot de recreatiewoningen kan daarom gegarandeerd worden. In paragraaf 3.6.5. is een nadere onderbouwing ten aanzien van het vliegveld gegeven.

Voor de overige recreatiewoningen die in het plangebied zijn gelegen, zijn reeds planologische procedures doorlopen, waarbij getoetst is aan de richtlijnen van de VNG. De recente planologische besluiten worden in dit bestemmingsplan overgenomen, waardoor het in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is te toetsen aan de richtlijnen van de VNG.

## **3.6.2 Bodemonderzoek**

### **Kader**

#### *Wet bodembescherming*

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

#### *Besluit bodemkwaliteit*

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

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

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Deze afstemmingsregeling is opgenomen in artikel 6.2c van de Wabo. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat artikel 8, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen op grond van artikel 8, vierde lid, van de Woningwet in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.



### *Beleid provincie Zeeland*

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

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

#### Onderzoek

Volgens de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Middelburg voldoet de zone Oranjeplaat, het gedeelte aan de Muidenweg, met ongecorrigeerde waarden aan de Achtergrondwaarde (AW). Onderzoeken vanuit BIS locaties vermelden dat over het algemeen de bodem tot licht verontreinigd is voor een aantal zware metalen.

De zone Buitengebied, daar waar Hotel Oranjeplaat wordt gevestigd, is bij ongecorrigeerde waarden een lichte overschrijding van de AW waarde voor zink. Bodemonderzoek in 2005 en 2010 op die locatie vermeldt dat de AW voor een aantal zware metalen wordt overschreden, met een T waarde overschrijding voor koper direct tegen de asfaltverharding. Zodra het asfalt wordt verwijderd is een nader bodemonderzoek noodzakelijk.

De kwaliteit van de bovengrond/ leeflaag voldoet volgens de Bodemkwaliteitskaart minimaal aan de functieklassering Wonen en is daarmee geschikt voor de beoogde bestemmingen in dit bestemmingsplan. Daar waar bedrijfsmatige activiteiten hebben plaatsgevonden kan een verhoogd risico's aanwezig zijn. Hierbij valt te denken aan locaties voor stalling en reparatie van plezierjachten.

#### **Conclusie**

Het voorliggende bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en maakt slechts de realisatie van enkele extra recreatiewoningen mogelijk. De beoogde bouwlocaties van deze recreatiewoningen zijn in het kader van de vrijstellingsprocedure voor de herontwikkeling van camping De Witte Raaf reeds onderzocht en geschikt bevonden voor het beoogde gebruik. Op basis van de bodemkwaliteitskaart kan bovendien geconcludeerd worden dat de bovengrond/ leeflaag minimaal aan de functieklassering Wonen voldoet. Hierdoor is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Voor de overige ontwikkelingen die in het gebied voorzien worden, zijn reeds planologische procedures doorlopen, waarbij bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. De recente planologische besluiten worden in dit bestemmingsplan overgenomen, waardoor het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

### **3.6.3 Externe veiligheid**

#### **Kader**

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

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

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

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

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

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

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

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

Met ingang van 1 januari 2013 treedt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) in werking. De circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRNVGS) waarin de basis van de regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is gelegd, heeft per 31 juli 2012 geen rechtskracht meer.

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

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

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

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

#### **Onderzoek**

Binnen het plangebied is één risicobron aanwezig. Daarnaast zijn er in de directe nabijheid van het plangebied risicobronnen gelegen. Het betreft de volgende risicobronnen:

1. Camping de Witte Raaf;
2. Kerncentrale van Borssele;
3. Kloosterboer VOF;
4. Rijksweg A58;
5. Spoortraject Roosendaal – Vlissingen Oost (bedrijfsterrein);
6. Veerse Meer;

Het voorliggende bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en maakt slechts de realisatie van enkele recreatiewoningen mogelijk. Desalniettemin geldt bij externe veiligheid, dat een nieuw conserverend bestemmingsplan een nieuwe situatie is en beschouwd dient te worden. Hierna volgt per risicobron een korte beschrijving van de situatie.

#### *Camping de Witte Raaf*

Deze camping beschikt over een bovengrondse propaantank met een inhoud van circa 8.000 liter en is daarom een risicovolle inrichting. De inrichting heeft een PR  $10^{-6}$  contour van 50 meter. Binnen de PR  $10^{-6}$  contour bevinden zich (beperkt) kwetsbare objecten, maar deze maken onderdeel uit van de camping (inrichting). De PR  $10^{-6}$  contour reikt niet tot buiten de inrichting. Daarmee gelden geen belemmeringen vanuit de PR  $10^{-6}$  contour.

Het invloedsgebied van de inrichting bedraagt 105 meter en overlapt daarmee enkele nieuwe recreatiewoningen. De inrichting is geen Bevi-inrichting. Omdat de recreatiewoningen onderdeel uitmaken

van de inrichting, gelden geen belemmeringen vanuit deze risicobron. Het voorzien in risicocommunicatie in geval van calamiteiten valt onder de verantwoordelijkheid van de exploitanten van de recreatiebedrijven.

#### *Kerncentrale Borssele*

Aan de Zeedijk 32 in Borssele is een kerncentrale gesitueerd, waar productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water plaatsvindt. De afstand van het plangebied tot de kerncentrale bedraagt circa 9 kilometer. Voor de kerncentrale van Borssele zijn veiligheidsmaatregelen getroffen mocht zich onverhoopt een ongeval voordoen. Het gebied om de plaats van het ongeval is in drie zones ingedeeld; elke zone heeft een eigen maatregel. Dit betekent bijvoorbeeld voor de kerncentrale in Borssele: evacuatie tot op 5 kilometer van de kerncentrale; slikken van jodiumtabletten tot op 10 kilometer en schuilen tot op 20 kilometer. Omdat de afstand van het plangebied tot de kerncentrale circa 9 kilometer bedraagt is het plangebied binnen de zone gelegen waarin wordt geadviseerd jodiumtabletten te slikken, mocht zich onverhoopt een ongeval voordoen. De kerncentrale vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

#### *Kloosterboer VOF*

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

Het bestemmingsplan heeft een hoofdzakelijk conserverend karakter. Gezien de afstand tot de risicobron en de toename van het aantal personen ten opzichte van de vigerende situatie zal het plan niet leiden tot een toename van het groepsrisico. In de Nota van Toelichting bij de Beleidsvisie Externe Veiligheid (gemeente Middelburg, april 2011) is aangesloten bij het beleid van de provincie Zeeland. Hierin staat beschreven dat de populatie op grote afstand van de bron nauwelijks invloed heeft op de grootte van het groepsrisico. Omdat het plangebied slechts voor een beperkt gedeelte binnen het invloedsgebied is gelegen en bovendien op ruim 4.000 meter afstand, is vast te stellen dat de (beperkt) kwetsbare bebouwing in het plangebied niet zal bijdragen aan het groepsrisico.

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

#### *Rijksweg A58*

Op circa 500 meter ten zuiden van (beperkt) kwetsbare bestemmingen is de A58 gelegen. Deze Rijksweg heeft geen PR 10<sup>-6</sup> contour of plasbrandaandachtsgebied. Over deze weg vinden een beperkt aantal transporten in de stofgroepen LF1, LF2 (brandbare vloeistoffen), LT2 (toxische vloeistoffen) en GF3 (brandbare gassen) plaats. De (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen buiten het invloedsgebied van brandbare gassen (de meest bepalende stofgroep) en ligt alleen binnen het invloedsgebied van de stofgroep toxische vloeistoffen.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Daarmee resulteert het plan niet in een toename van het groepsrisico. Op grond van het Basisnet Weg kan bepaald worden dat het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Omdat het groepsrisico niet toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden is op basis van de cRNVGS geen verantwoording benodigd. Vanuit het Besluit externe veiligheid transportroutes is geen verantwoording noodzakelijk omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand van de weg is gelegen.

#### *Spoortraject Roosendaal – Vlissingen Oost (bedrijventerrein)*

Over dit spoortraject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied zijn op circa 500 meter gelegen. Het GR-verantwoordingsgebied bedraagt 200 meter vanuit het spoor. Conform het Btev is daarmee een verantwoording van het groepsrisico niet benodigd. In het Basisnet Spoor is vastgelegd dat voor dit traject de oriëntatiewaarde van het groepsrisico lager is dan 0,3 x de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Vanuit het spoortraject gelden er geen belemmeringen.

#### *Veerse Meer*

Het Veerse Meer is een binnenvaartcorridor zonder toetsafstand volgens het Basisnet Water (lichtste categorie). Voor een dergelijke vaarweg gelden geen beperkingen of verantwoordingsverplichting voor de ruimtelijke ordening. De (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied liggen op ten minste 500 meter van de vaarroute. Daarmee gelden geen belemmeringen voor dit hoofdzakelijk conserverende bestemmingsplan.



Afbeelding: Plaatsgebonden risicocontour (blauw) vliegveld Midden-Zeeland

#### *Vliegveld Midden-Zeeland*

Per 1 januari 2012 is het vliegveld onder de verantwoordelijkheid van de provincie gekomen (Besluit Burgerluchthavens). Tot op heden is er nog geen nieuw luchthavenbesluit genomen, waarin nieuwe (digitale) contouren zijn opgenomen. Het beleid is in ontwikkeling.

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd binnen de PR 10<sup>-6</sup> contour. Het reguleren van het aantal vliegbewegingen gaat buiten de werking van dit bestemmingsplan om. De situatie wordt acceptabel geacht omdat het gaat om een bestaande, historisch zo gegroeide, situatie. Bovendien is in 2008 een vrijstelling verleend ten behoeve van de ontwikkelingen bij Camping de Witte Raaf. De Veiligheidsregio heeft destijds over het plan geadviseerd en heeft geen opmerkingen over bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid gegeven.

Groepsrisico speelt geen rol bij kleine luchtvaart en zal ook in het nieuwe luchthavenbesluit vermoedelijk eveneens geen rol van betekenis spelen.

#### **Conclusie**

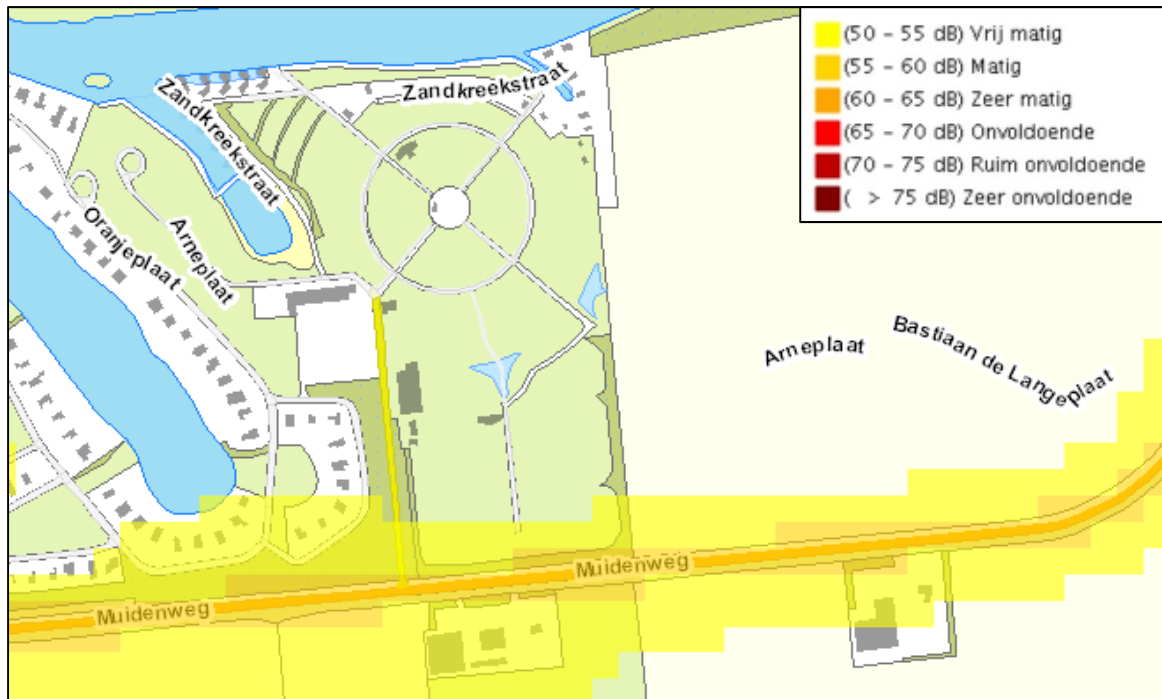
In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere risicobronnen. Vanuit externe veiligheid gelden geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

#### **3.6.4 Wegverkeerslawaaï**

In het plangebied worden geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies toegestaan. Er wordt ook geen nieuwe weg aangelegd of een weg gereconstrueerd. Niet permanente bewoonde recreatiewoningen zijn vanuit de Wet geluidshinder niet als geluidgevoelig aangemerkt. In dat kader is onderzoek in het kader van de Wet geluidshinder dan ook niet aan de orde.

Uit recente jurisprudentie van de ABRvS is gebleken dat voor recreatiewoningen in het kader van een goede ruimtelijke ordening de akoestische situatie inzichtelijk moet worden gemaakt. Dit is gebeurd met behulp van de Atlasleefomgeving ([www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)). In de volgende figuur zijn de geluidsc contouren weergegeven (zonder aftrek artikel 110g Wgh). De weergegeven contouren zijn bepaald

op basis van de situatie voor het jaar 2011. Daaruit blijkt dat de nieuwe recreatiewoningen direct langs de Muidenweg een geluidsbelasting ondervinden van het wegverkeer tussen de 50 en 55 dB.

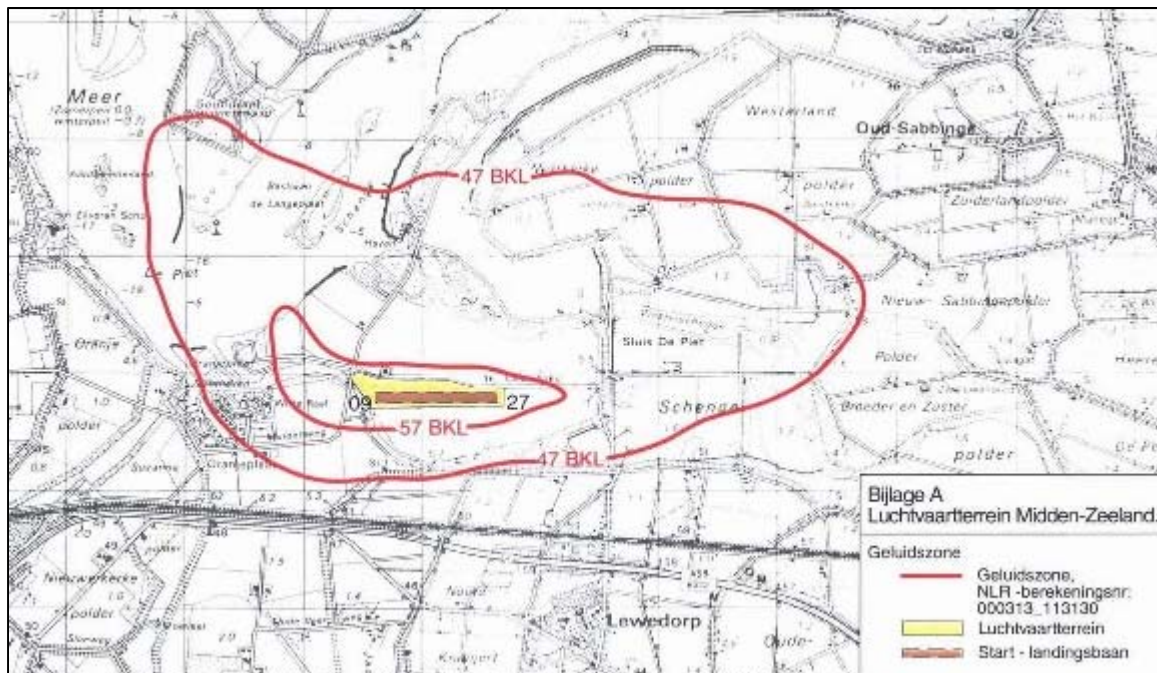


Afbeelding: geluidscontouren 2011 wegverkeerslawaai (bron: Atlasleefomgeving)

De geluidssituatie vanwege wegverkeerslawaai leidt daarmee niet tot onoverkomelijke belemmeringen voor de realisatie van de nieuwe recreatiewoningen. Bovendien wordt er tussen de Muidenweg en de recreatiewoningen nog een grondwal aangelegd, die het wegverkeerslawaai verder zal beperken.

### 3.6.5 Vliegtuiglawaai

Het geldende toetsingskader voor Vliegveld Midden-Zeeland bestaat uit de 57 BKL en de 47 BKL contouren. Beide contouren zijn opgenomen in onderstaande afbeelding. De contouren zijn gebaseerd op de maximaal toegestane geluidbelasting bij het maximaal toegestane aantal vluchten.



Afbeelding: geluidscontouren vliegveld Midden-Zeeland

De regelgeving met betrekking tot de luchtvaart is sterk in beweging. Via de Regelgeving burgerluchthavens en militaire luchthavens en de Wet van 18 maart 2010 tot wijziging van de Wet luchtvaart en enkele andere wetten, houdende diverse wijzigingen met betrekking tot de luchtvaart is er (onder andere) een nieuw stelsel voor alle luchthavens in Nederland, behalve Schiphol (dat had al eerder vernieuwde regels). Dit stelsel bevat regels om de milieuruimte en externe veiligheidsruimte van luchthavens te bepalen, zowel voor het gebruik van de luchthaven door vliegverkeer als voor de ruimtelijke indeling van het gebied in de nabijheid van luchthavens.

In de Regelgeving burgerluchthavens en militaire luchthavens (1 november 2009) is bepaald (artikel 8.43 en 8.44) dat Provinciale staten bij verordening voor de luchthaven een luchthavenbesluit vaststellen. Een luchthavenbesluit bevat bepalingen omtrent het luchthavenluchtverkeer en de ruimtelijke indeling van het gebied van en rond de luchthaven. Ten aanzien van het luchthavenluchtverkeer bevat het besluit grenswaarden en regels voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op de geluidbelasting en regels voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op de vliegveiligheid. Een luchthavenbesluit kan tevens regels of grenswaarden bevatten die noodzakelijk zijn met het oog op het externe-veiligheidsrisico of de lokale luchtverontreiniging.

Provinciale staten van Zeeland hebben voor Zeeland Airport nog geen luchthavenbesluit genomen. Toetsing vindt derhalve nog steeds plaats aan de vigerende contouren voor geluid.

De 47 en 57 BKL-contouren zijn gelegen over het plangebied, maar de 57 BKL-contour reikt niet tot gevoelige objecten in het plangebied. De 47 BKL-contour overlapt een groot deel van het plangebied. Binnen deze contour worden ook enkele nieuwe recreatiewoningen mogelijk gemaakt.

Binnen de 47 BKL-contour zijn nieuwe geluidgevoelige objecten toelaatbaar, met inachtnaam van het volgende:

- het gaat om het opvullen van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing;
- ter plaatse is het geluidsgevoelig object dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
- nieuwe geluidsgevoelige objecten zijn ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of woonwagendplaatsen.

Op grond van het Omgevingsplan is verblijfsrecreatie binnen de geluidscontour in principe niet mogelijk, omdat verblijfsrecreatie gelijk wordt gesteld met permanente bewoning. Op basis van de afspraken die zijn gemaakt in de stuurgroep Veerse Meer, in overleg met de provincie Zeeland, is echter van belang dat verblijfsrecreatie voor de beschouwing van vliegtuiglawaai niet als geluidgevoelig moet worden beschouwd. De volgende argumenten liggen aan deze afspraken ten grondslag.

- Zeeland Airport is een onverlichte baan, waar geen nachtvluchten plaatsvinden. De nachtrust wordt derhalve niet verstoord;
- Het vliegveld ligt in een omgeving met grote recreatieve kwaliteit, waar de recreanten slechts voor korte duur (de duur van hun vakantie) worden blootgesteld aan geringe overschrijdingen. De kans op gezondheidsschade wordt derhalve verwaarloosbaar klein geacht;
- Het jaarlijks aantal vliegtuigbewegingen ligt al jaren rond de 25.000, terwijl volgens de aanwijzing 45.000 bewegingen zijn toegestaan. De werkelijke geluidsbelasting ligt daardoor lager dan de geluidbelasting waaraan wordt getoetst.

Na het in werking treden van de omzettingsregeling is de oorspronkelijk "via de geluidszone aan het vliegveld toegekende "geluidsruimte" vertaald naar geluidsniveaus in handhavingspunten op 100 meter van de baankoppen in het verlengde van de start- en landingsbaan. De voormalige 47 BKL zone heeft daarmee zijn functie als bewaker van het maximaal toegestane geluidsniveau verloren. De binnen de geluidszone geldende ruimtelijke beperkingen zijn in de omzettingsregeling in stand gebleven. De geluidszone heet daarom nu het beperkingengebied. Bij het opstellen van een luchthavenbesluit zal de provincie een ruimtelijke visie opstellen waarin zij het gebied waarbinnen ruimtelijke beperkingen gelden aan kan passen.

De extra recreatiewoningen worden binnen de 47 BKL contour mogelijk gemaakt. Conform de gemaakte afspraken zijn recreatiewoningen geen geluidsgevoelige objecten. Daarmee gelden er geen belemmeringen vanuit vliegtuiglawaai. Derhalve vormt de geluidscontour rondom Zeeland Airport geen belemmering voor het plangebied.

### 3.6.6 Beperkingen Vliegveld Midden-Zeeland

Rondom het vliegveld zijn in het bestemmingsplan vijf vrijwaringszones opgenomen. Binnen deze obstakelvlakken geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan de aangegeven bouwhoogtes. De maximale bouwhoogtes zijn gewaarborgd middels de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone –luchtvaartverkeer 1 t/m 5".

De vrijwaringszone ligt binnen het plangebied, maar de bestaande en toe te voegen bebouwing voldoet aan de gestelde maximale bouwhoogten. Daarmee gelden er geen belemmeringen.

### 3.6.7 Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) van belang. Voor een bestemmingsplan waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk te toetsen aan de normen van de Wet luchtkwaliteit.

Het voorliggende bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Wel worden een aantal extra recreatiewoningen mogelijk gemaakt ten opzichte van de eerder verleende vrijstelling voor camping De Witte Raaf. In totaal worden er 42 extra recreatiewoningen gerealiseerd. Daar staat tegenover dat er 26 standplaatsen voor chalets en stacaravans komen te vervallen. Dit betekent een toename van 19 recreatiewoningen ten opzichte van de huidige situatie.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

Recreatiewoningen kunnen in principe gezien worden als woningen. In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dat betekent dat de realisatie van 19 recreatiewoningen is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is niet nodig.

Voor de overige ontwikkelingen die in het gebied voorzien worden, zijn reeds planologische procedures doorlopen, waarbij getoetst is aan de Wet luchtkwaliteit. De recente planologische besluiten worden in dit bestemmingsplan overgenomen, waardoor het in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is te toetsen aan de Wet luchtkwaliteit.

#### *Goede ruimtelijke ordening*

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of ter plaatse van het plangebied, mogelijke hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Voor wegverkeer zijn met name de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> van belang.

In het Carll-rekenmodel, webbased versie 11.0, zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties ingevoerd (vaste parameters) en onderverdeeld in vlakken van 1 km bij 1 km. Voor dit plan zijn x=38555 en y=392395 van belang.

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in het jaar 2012 bedraagt respectievelijk 16 µg/m<sup>3</sup> en 15 µg/m<sup>3</sup>. Voor de beide stoffen is dat ruim lager dan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Bij de achtergrondconcentratie voor PM<sub>10</sub> is rekening gehouden met de geldende correctie voor zeezout, welke voor de gemeente Middelburg 6 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. De trend is dat de emissies van de motorvoertuigen en de achtergrondconcentraties voor de beide stoffen in de toekomst afnemen. In de toekomst zijn dan ook geen hogere concentraties te verwachten.

Het voornemen is om de waarden voor de correctie van zeezout aan te passen. Dit heeft consequenties voor de toetsing van berekende concentraties PM<sub>10</sub>. Deze aanpassing wordt naar verwachting na de zomer gepubliceerd. De correctie voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof is nu 3 tot 7 µg/m<sup>3</sup>, afhankelijk van de gemeente. Deze correctie wordt aangepast naar 1 tot 5 µg/m<sup>3</sup>. Voor de gemeente Middelburg wordt de nieuwe correctie hoogstwaarschijnlijk 3 µg/m<sup>3</sup>. Deze aanpassing zal er niet toe leiden dat de jaargemiddelde concentratie de grenswaarde gaat overschrijden.

*Conclusie*

In het voorliggende bestemmingsplan worden maximaal 19 nieuwe recreatiewoningen toegevoegd. Daardoor is deze ontwikkeling aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt op de verslechtering van de luchtkwaliteit en is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

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

**3.6.8 Leidingen en telecommunicatieverbindingen**

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een leiding die dient voor het lozen van polderwater op het Veerse Meer. Om het beheer en onderhoud van deze leiding te waarborgen is een dubbelbestemming Leiding – Riool opgenomen. Deze bestemming strekt tot 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding.

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

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



## HOOFDSTUK 4 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING

### 4.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

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

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

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

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

### 4.2 Opzet van het nieuwe bestemmingsplan

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

#### Planvorm

De Wro biedt de keuze uit drie planvormen:

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

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

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

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

#### Opzet verbeelding

##### *Algemeen*

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

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

### *Bestemmingen*

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

Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid, zoals B voor Bedrijf en WA voor Water.

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

### *Aanduidingen*

Binnen het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van bouwaanduidingen, waarmee specifieke bouwregels worden bepaald. Deze bouwaanduidingen worden tussen rechte haken, cursief weergegeven. R-VR [gs] staat voor de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie waarbij de recreatiewoningen uitsluitend gestapeld mogen worden gerealiseerd. Ten slotte worden maatvoeringsaanduidingen op de kaart aangegeven zoals de maximaal toegestane hoogtemaat (gothoogte en bouwhoogte). Bij het toekennen van de aanduidingen is zo veel mogelijk gebruik gemaakt van de standaard (en verplichte) aanduidingen uit SVBP2008.

### **Opzet planregels**

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

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

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

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

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

### **4.3 Gehanteerde bestemmingen**

#### *Bedrijf*

De bestemming Bedrijf is toegekend aan de volgende functies :

- het watersportbedrijf, inclusief detailhandel in watersportartikelen;
- de (ook in het geldende bestemmingsplan toegestane) brandstofpomp ten zuiden van restaurant Oranjeplaat;
- de opslagloods ten zuiden van restaurant Oranjeplaat.

Omdat nieuwe of andere bedrijvigheid ongewenst wordt geacht, zijn uitsluitend deze activiteiten op de betreffende locatie toegestaan.

*Bos*

De bestemming Bos is opgenomen voor het bosgebied in de directe omgeving van Hotel Oranjeplaat en een groot deel van het landschapspark behorende bij vakantiepark De Witte Raaf. Binnen deze bestemming is extensieve dagrecreatie toegestaan. Bovendien zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 1' sportvoorzieningen en een kinderboerderij toegestaan. Ten behoeve van de ontsluiting van recreatiegebied 'De Kleine Piet' is in de bestemming Bos een ontsluitingsweg toegestaan.

Binnen deze bestemming is het slechts toegestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde te bouwen. Een uitzondering hierop vormen de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 1', ter plaatse zijn tevens dierenverblijven en sportvelden met bijbehorende lichtmasten toegestaan. Daarnaast is voor het uitvoeren van een groot aantal werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden benodigd.

*Groen*

In hoofdzaak is binnen het plangebied de bestemming Groen alleen opgenomen voor de belangrijkste (groen)structuurbepalende elementen en voor groenstroken van enige omvang en ruimtelijke betekenis in gebied, waaronder een deel van het landschapspark. Het strand aan de zuidzijde van het eiland in het nieuwe landschapspark heeft een specifieke aanduiding gekregen. Hetzelfde geldt voor de strook groen ten zuiden van de Oranjeplaatweg, teneinde extensief dagrecreatief gebruik expliciet mogelijk te maken.

*Horeca*

Aan de zelfstandige horecabedrijven is de bestemming Horeca toegekend. In de regels is bepaald dat horeca behorende tot maximaal categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan. Het restaurant Oranjeplaat valt in een hogere categorie van de Staat van Horeca-activiteiten (categorie 2) en heeft daarom een aanduiding gekregen (sh - 8).

*Natuur*

Aan de Lemmerplaat is de bestemming Natuur toegekend. Binnen deze bestemming zijn de betreffende gronden bedoeld voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, bestaande uit bosgebied, grasland met bijzondere vegetatie, weidevogels en struweelvogels. Binnen de bestemming Natuur is tevens extensieve dagrecreatie mogelijk.

*Recreatie - Dagrecreatie*

Binnen deze bestemming zijn kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen toegestaan, met de bijbehorende parkeervoorzieningen en ontsluitingswegen. Op de gronden met de bestemming Recreatie - Dagrecreatie mogen in principe uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. In afwijking daarvan is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 12' een openbare sanitaire voorziening toegestaan. Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 11' een voorzieningcomplex toegestaan, dat onder meer voorziet in een receptie, overdekt zwembad, sauna en wellness, restaurant, bowlingcentrum, detailhandel, supermarkt en een overdekte speelvoorziening. Ten behoeve van het voorzieningcomplex is een bouwvlak opgenomen, dat zodanig is gepositioneerd, dat het niet binnen de veiligheidscontour van de luchthaven valt.

*Recreatie – Jachthaven*

Voor de jachthaven is de bestemming Recreatie – Jachthaven opgenomen. Voor de dienstgebouwen, kantine / verenigingsgebouw van de watersportvereniging en sanitaire voorzieningen zijn aparte bouwvlakken op de kaart ingetekend. Het bouwvlak voor het gebouw van de watersportvereniging komt overeen met het huidige eigendom. Voor de functies zijn afzonderlijke aanduidingen opgenomen.

*Recreatie – Verblijfsrecreatie 1*

Voor het Hotel Oranjeplaat, aan de noordzijde van het plangebied, is de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie 1 opgenomen. Binnen deze bestemming is verblijfsrecreatie toegestaan. Daarnaast is de functieaanduiding horeca opgenomen voor het hotel. De functieaanduiding recreatiewoning is opgenomen voor de recreatiewoningen rondom het water en het appartementencomplex aan de oostzijde van het hotel. De bouwhoogtes zijn vastgelegd in de verbeelding. De onderlinge afstand van niet aaneengebouwde recreatiewoningen dient ten minste 6 meter te bedragen.

*Recreatie – Verblijfsrecreatie 2*

Aan het gedeelte van recreatiegebied Oranjeplaat dat bestemd is voor verblijfsrecreatie is de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie 2 toegekend. Binnen deze bestemming zijn recreatiewoningen met bijbehorende erven, tuinen met landschappelijke waarde en ontsluitingspaden toegestaan. De bebouwingsmogelijkheden komen overeen met die van de woningen met de bestemming Wonen;

### *Recreatie – Verblijfsrecreatie 3*

Voor vakantiepark De Witte Raaf is de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie 3 opgenomen. Binnen deze bestemming zijn verblijfsrecreatie in de vorm van chalets, stacaravans en andere accommodatievormen toegestaan. Het aantal chalets, stacaravans of andere accommodatievormen bedraagt ten hoogste 765. Daarnaast zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' en 'recreatiewoning' mede bestemd voor respectievelijk kamperen en recreatiewoningen. Op het 'kampeerterrein' zijn ten hoogste 241 toeristische standplaatsen toegestaan. Tot slot zijn de bestemming zijn tevens twee bedrijfswoningen, een receptiegebouw en een sanitairgebouw toegestaan.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gepositioneerd te worden. In de verbeelding zijn diverse maatvoeringen aangegeven, alsmede een maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat kamperen uitsluitend is toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, waarbij de verhouding vaste/toeristische standplaatsen op het kampeerterrein minimaal 30/70 dient te bedragen. Daarnaast is expliciet geregeld dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan. Recreatiewoningen, chalets, stacaravans en andere accommodatievormen mogen ten hoogste 13 weken per jaar voor eigen gebruik worden gebruikt;

### *Verkeer*

De openbare wegen, voet- en fietspaden in het plangebied zijn bestemd tot Verkeer. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen toegestaan. Ook de nieuwe toegangsweg tot het vakantiepark en het aangrenzende parkeerterrein hebben de bestemming Verkeer gekregen. Voor het parkeerterrein nabij het voorzieningencentrum is een aanduiding 'parkeren' opgenomen, alsmede voor het parkeerterrein direct grenzend aan het kampeerterrein.

### *Water*

De bestemming Water beslaat een vrij groot deel van het plangebied. Algemene doeleinden van deze bestemming houden verband met het belang van behoud van doorstroming van waterlopen en van voldoende waterbergingscapaciteit.

### *Water – Deltawater*

Het water van het Veerse Meer is overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied voorzien van een specifieke bestemming: Water-Deltawater. Op deze wijze worden de aanwezige natuurwaarden, in relatie met de aanwijzing als Natura 2000-gebied, met inachtnaam van de vaarfunctie, de waterstaatkundige functie, visserij, recreatie en hieraan ondergeschikte gebruiksvormen, behouden. De extra toevoeging in de bestemming maakt duidelijk dat zowel het gebruik van Water, als de bescherming van de natuurwaarden van het Veerse Meer van belang zijn. Bescherming van het Veerse Meer wordt geregeld via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden. Verder is de aanduiding ligplaats opgenomen voor de vervanging van de bestaande aanlegsteiger van het hotel en de nieuwe openbare aanlegsteiger.

### *Wonen*

Alle permanent bewoonde recreatiewoningen zijn bestemd tot Wonen. Via ontheffing kunnen andere kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten worden toegestaan, mits er wordt voldaan aan de opgenomen voorwaarden. De woonfunctie van de woning en de functie en karakter van het omliggende gebied mag evenwel niet worden aangetast.

Door middel van de aanduidingen bouwvlak hoofdgebouw (met hoogte aanduiding van meer dan 3 meter), erf en tuin met landschapswaarden (lw) is de indeling van het woonperceel op de kaart tot uitdrukking gebracht zodat eenieder direct kan zien waar in hoofdzaak hoofdgebouwen en bijgebouwen (bouwvlak hoofdgebouw), uitsluitend bijgebouwen (W3) of geen gebouwen of overkappingen (aanduiding (lw)) zijn toegestaan. De aanduiding (lw), tuin met landschapswaarden, is opgenomen om de kenmerkende openheid van de oevers in stand te houden. In relatie tot de in de beleidsvisie aangegeven algemene aspecten, is daarbij het volgende van belang.

- Er zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan;
- Het aantal woningen mag niet toenemen;
- Dakopbouwen hebben veelal verhoging van de goothoogte tot gevolg. Hiervoor is een ontheffing opgenomen, waarbij afstemming op de woonbuurt als voorwaarde is opgenomen;
- De ligging van rooilijnen is vastgelegd door een bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw op de plankaart aan te geven. In de regeling zijn voorts bepalingen opgenomen inzake de vereiste afstand van

uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Daarbij zijn de geldende afstanden overgenomen namelijk 5 meter aan één zijde en 3 meter aan de andere zijde;

- De oriëntatie van woningen is op het water. Daaruit vloeit voort dat de gronden tussen de woning en water worden aangemerkt als tuinen. Ter plaatse van de gronden tussen de woning en de weg is erfbebouwing toegestaan;
- De bebouwingmogelijkheden zijn afgestemd op de geldende regeling waarbij enige verruiming is geboden.

Aangezien in het artikel diverse maatbepalingen zijn opgenomen die een arbitrair en / of algemeen karakter hebben en het wenselijk is om op incidentele situaties zorgvuldig te kunnen inspelen door afwijkingen toe te staan, zijn diverse ontheffingen en een wijzigingsregels opgenomen. Daarin zijn specifieke randvoorwaarden opgenomen als kader voor de toepassing van de ontheffing of wijzigingsregels.

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

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

#### *Leiding – Riool*

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een leiding die dient voor het lozen van polderwater op het Veerse Meer. Om het beheer en onderhoud van deze leiding te waarborgen is een dubbelbestemming Leiding – Riool opgenomen. Deze bestemming strekt tot 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding.

#### *Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)*

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



## HOOFDSTUK 5            HANDHAVING EN UITVOERBAARHEID

### 5.1    Handhaving

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

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

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

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

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

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

### 5.2    Financiële uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. In deze wet is verplicht kostenverhaal door de gemeente geregeld. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal is aan de orde en dient te worden verzekerd indien op grond van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit is (artikel 6.2.3. t/m 6.2.5. Bro) rechtstreeks bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt. Voor een wijzigingsbevoegdheid wordt kostenverhaal verplicht bij het vervaardigen van het wijzigingsplan. Van een exploitatieplan kan worden afgeweken door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (door een overeenkomst te sluiten met de betreffende grondeigena(a)r(en) in het gebied waar bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt of door volledig gemeentelijk grondeigendom).

Met betrekking tot de realisatie van de extra recreatiewoningen is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

### 5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

#### *Vooroverleg*

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

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

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

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

Tijdens de inspraakprocedure zijn zeven inspraakreacties en twee vooroverlegreacties ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in het Rapport Inspraak en Vooroverleg, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. De reacties geven geen aanleiding tot het bijstellen van het bestemmingsplan. Wel zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

#### *Ontwerpfase*

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

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

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in het zienswijzenrapport, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het bijstellen van het bestemmingsplan. Ook bestaat er geen aanleiding om ambtshalve aanpassingen door te voeren.

#### *Vaststellingsfase*

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



**Bijlagen bij de Toelichting**

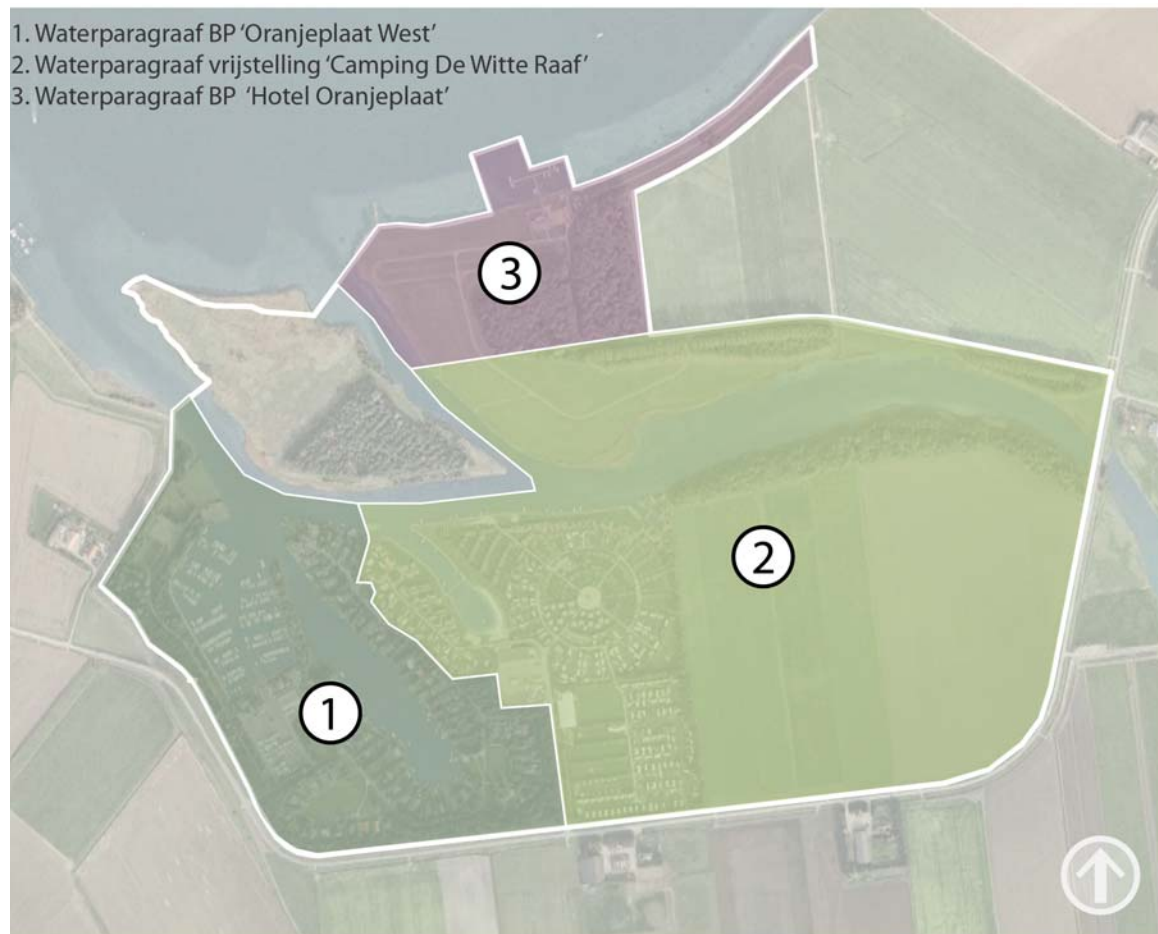


## **Bijlage 1: Waterparagrafen**



## **OVERZICHT WATERPARAGRAFEN**

In onderstaande afbeelding is de reikwijdte van de verschillende waterparagrafen in beeld gebracht.



## **WATERPARAGRAAF 'BESTEMMINGSPLAN ORANJEPLAAT WEST'**

### **4.1. Water**

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 3.16 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

### **Watertoets**

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Zeeuwse Eilanden. Het Waterschap heeft zowel kwaliteits- als kwantiteitstaken voor het land. In verband met de buitendijkse ligging is sprake van een beperking van de zorgplicht van het Waterschap op gebied van het waterkwantiteitsbeheer en waterkeringsbeheer. Het Veerse Meer water valt onder het beheer van Rijkswaterstaat Zeeland. De waterkering valt onder het beheer van het Waterschap.

Ten aanzien van de waterkwaliteit zijn, mede in het licht bezien van de Europese Kaderrichtlijn Water, in samenwerking met het Waterschap plannen opgesteld om in 2015 het water "op orde" te hebben. Belangrijke bijdragen hieraan zijn onder andere het saneren van overstorten, het baggeren van vervuilde onderwaterbodems en het aanleggen van kind- en natuurvriendelijke oevers.

Met het oog op de verplichte watertoets is op 6 oktober 2005 overleg gevoerd met de waterbeheerder over de huidige en toekomstige waterhuishouding in het plangebied. Naar aanleiding van dit overleg is de conceptwaterparagraaf opgesteld. Deze is op 18 oktober verzonden aan het Waterschap en aan Rijkswaterstaat. De op 2 december 2005 ontvangen opmerkingen zijn in voorliggende paragraaf verwerkt.

### **Watersysteembeschrijving huidige situatie**

#### *Algemeen*

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Arnemuiden en omvat het westelijk gedeelte van het recreatiegebied Oranjeplaat. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Muidenweg, aan de oostzijde door Camping de Witte Raaf en aan de noordzijde door een uitloper van het Veerse Meer.

#### *Waterhuishouding*

Het plangebied ligt buitendijks en watert vrij af op het water van het Veerse Meer. Het gemaal aan de Muidenweg, dat een buiten het plangebied gelegen peilgebied bemaalt, loost door middel van een buisleiding via het recreatiegebied op het Veerse Meer ter plaatse van de uitloper waaraan de recreatiewoningen zijn gelegen. De lozing van polderwater veroorzaakt onder bepaalde weersomstandigheden de nodige stankoverlast.

Er heeft een m.e.r.-procedure gelopen ten behoeve van een nieuw peilbesluit voor het Veerse Meer. In het MER zijn verschillende alternatieven onderzocht. Gekozen is voor handhaving van het zomerpeil en verhoging van het winterpeil. In 2008 is het winterpeil aangepast. Het peil van het Veerse Meer zal in de zomerperiode fluctueren tussen NAP 0.0m en NAP -0.10m (zomerpeil) en in de winterperiode tussen NAP -0.20m en NAP -0.40m (winterpeil).

#### *Waterkwaliteit*

Op de functiekaart behorende bij het provinciale waterhuishoudingplan zijn aan de verschillende watersystemen functies<sup>4</sup> toegekend. Het oppervlaktewater in het recreatiegebied heeft deels de functie landbouw en deels functie water voor bebouwing. In gebieden met de functie landbouw dient het waterbeheer te worden afgestemd op een duurzame landbouw (veilig, concurrerend en milieuvriendelijk). De landbouw stelt eisen aan kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater. Voor de functie water voor bebouwing geldt de waterkwaliteitsnorm Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR).

#### *Riolering*

---

<sup>4</sup> Onder functie wordt in dit geval verstaan de bestemming in waterhuishoudkundige zin van het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij betrokken belangen.

In het zuidelijk deel van het plangebied is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Het huishoudelijk afvalwater (d.w.a. = droog weer afvoer) wordt afgevoerd naar een pomput aan de Muidenweg, ter hoogte van de Steigerweg. Het rioolpersgemaal is voorzien van een noodoverlaat. Twee pompen verpompen hier het afvalwater via een persleiding van eternite (Ø 125 mm) naar het rioleringsstelsel van Arnemuiden. Het hemelwater is afgekoppeld van de riolering. De regenwaterafvoeren van de woningen monden uit op het openbare water of in de tuinen. Hierdoor ontstaat een positief effect op de werking van de rioolwaterzuivering, omdat deze minder (schoon) regenwater krijgt aangevoerd. Waarschijnlijk is een aantal dakafvoeren nog op de d.w.a.-riolering aangesloten.

## **Watersysteembeschrijving toekomstige situatie**

### *Veiligheid*

Het plangebied ligt voor de primaire waterkering en buiten het dijkkringgebied. De veiligheidsnorm is daar niet gegarandeerd.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de primaire waterkering langs het Veerse Meer. Deze dijk loopt naar het zuiden toe tot aan de Rijksweg A58. De invloedssfeer van de kering strekt zich uit tot in het plangebied. Binnen deze invloedssfeer worden van overheidswege duidelijke grenzen gesteld aan de bebouwingmogelijkheden. Zoals in het Omgevingsplan Zeeland is aangegeven wordt de begrenzing van de waterkering bepaald door de beheerder, het Waterschap Zeeuwse Eilanden. De waterkeringstechnische randvoorwaarden zijn vastgelegd in de Keur Waterkeringszorg (juni 2001).

De keur gaat zoveel mogelijk uit van één reglementeringssysteem voor alle waterkeringen. Tot de waterkering worden dan alle werken in of aan de waterkering gerekend die (mede) een waterkerende functie hebben.

Binnen de waterkering wordt onderscheid gemaakt in drie zones, te weten de kernzone, de beschermingszone en de buitenbeschermingszone.

- De kernzone omvat dat deel van de waterkering dat feitelijk voor de huidige veiligheid zorgt. Bij een dijk is dat derhalve het dijklichaam (de kunstmatige verhoging boven het maaiveld) inclusief de bermen.
- De beschermingszone omvat in ieder geval die gronden die technisch / fysisch (mede) een bijdrage leveren aan de stabiliteit van de waterkering. Daarbij geldt echter aan de landwaartse zijde als minimum dat gronden die voor toekomstige dijkverzwaring nodig zijn (profiel van vrije ruimte of reserveringsstroken) in ieder geval binnen de beschermingszone vallen. De beschermingszone dient in principe vrij te worden gehouden van bebouwing. Slechts in zeer bijzondere situaties wordt hiervan afgeweken. De breedte van de beschermingszone bedraagt binnen het plangebied circa 15 meter gemeten uit de teen van de dijk).
- Buitenbeschermingszones kunnen worden aangewezen om bepaalde activiteiten, die potentieel grote gevaren voor de waterkering in zich bergen (bijvoorbeeld de aanleg van hogedrukleidingen) ook op grotere afstand van de waterkering te kunnen reguleren. Voor elke van deze zones zijn in deze keur regels opgenomen ten aanzien van bouwen en diverse andere activiteiten. Binnen beschermingszones en begrenzing kernzone dijk is voor bouwactiviteiten en dergelijke ontheffing van het Waterschap nodig.

### *Wateroverlast*

Het waterpeil mag ten hoogste stijgen tot het niveau van het laagste maaiveld. Het water speelt een bijzondere rol in het plangebied en is dan ook in grote hoeveelheden in het plangebied aanwezig. Eventuele ontwikkelingen in het plangebied kunnen zonder problemen volledig van de riolering worden afgekoppeld. Hemelwater afkomstig van de daken kan ter plaatse, in overleg met de waterbeheerder, infiltreren of afstromen naar het oppervlaktewater.

Neerslag op verhard oppervlak komt relatief snel tot afvoer en dit kan leiden tot afvoerpieken. Behalve berging in het oppervlaktewater in het plangebied zijn er ook andere mogelijkheden om piekafvoeren te beperken. Het verhard oppervlak dient te worden geminimaliseerd. Dit kan bijvoorbeeld door smalle wegen aan te leggen en gebruik te maken van doorlatende materialen voor de wegverhardingen (waar mogelijk (parkeren) toepassen van graskeien). Daarnaast vraagt de waterbeheerder nadrukkelijk aandacht voor hergebruik van water. Neerslagwater is van goede kwaliteit. Door het gebruik van regenwater kan op het drinkwatergebruik worden bespaard.

Zoals hiervoor is genoemd is in 2008 een nieuw peilbesluit voor het Veerse Meer in werking getreden en is hiervoor een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) doorlopen. Het voormalige peil van het Veerse Meer was met name afgestemd op de agrarische belangen (in de winter) en de recreatieve belangen (in de zomer). Met name de natuur werd daarmee niet optimaal bediend. Er is gekozen voor handhaving van het

zomerpeil en verhoging van het winterpeil van 0,60 m -NAP tot 0,30 m -NAP. De verhoging van het winterpeil zal de nodige invloed hebben op het plangebied. Bij de toetsing van toekomstige ontwikkelingen speelt het nieuwe peilbesluit daarom een nadrukkelijke rol.

#### *Onderhoud*

Ingevolge de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2007 (vastgesteld op 11 oktober 2006) dienen ten opzichte van door het Waterschap beheerde waterlopen obstakelvrije stroken / beplantings- en bebouwingsvrije onderhoudstroken (schouwstroken) in acht te worden genomen.

#### *Riolering*

Het huishoudelijk afvalwater zal via het huidige rioolstelsel worden afgevoerd naar Arnemuiden. De capaciteit van het huidige stelsel vormt echter een probleem. Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen zal daarom de capaciteit van het gemeentelijk gemaal en de persleiding worden vergroot. Aandachtspunt daarbij is dat de te kiezen oplossing niet te krap gedimensioneerd dient te zijn. Daarnaast zal, ter voorkoming van vervuiling als gevolg van overstortend rioolwater (via de nooduitlaat), de berging moeten worden vergroot.

Door de beoogde ontwikkeling nagenoeg volledig van het huidige verhard oppervlak af te koppelen, wordt het rioleringsstelsel alleen met extra huishoudelijk afvalwater belast. Door meer aandacht te besteden aan afkoppelen van bestaande regenwateraansluitingen kan de inwerkingtrekking van de noodoverlaat meer worden voorkomen.

#### *Volksgezondheid*

Ten behoeve van de veiligheid voor met name kleine kinderen moet bij de aanleg en het beheer van waterpartijen (vijvers en natte sloten) worden uitgegaan van een kindvriendelijk en –veilige oeverinrichting. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan minimaal 1 meter brede plasbermen, flauwe taluds en aan het zoveel mogelijk in het zicht projecteren van waterpartijen.

#### *Grondwateroverlast*

De gewenste grondwaterstand onder woningen is, op grond van de Verordening Waterhuishouding Zeeland, ten minste 0,70 m beneden het maaiveld.

#### *Oppervlaktewaterkwaliteit*

Het oppervlaktewaterstelsel (niet zijnde het Veerse Meer) wordt gevoed met grond- en regenwater. Bij de inrichting van het gebied krijgen maatregel zoals doorspoeling of dimensionering van de watergang nadrukkelijk aandacht bij het ontwerp voor het watersysteem. Op grond hiervan is de verwachting dat binnen het plangebied een goede waterkwaliteit kan worden bereikt.

Daarnaast kan de kwaliteit van het Veerse Meer worden verbeterd. In het kader van de totale Veerse Meer aanpak zullen hierover door de verschillende partijen (onder andere Waterschap Zeeuwse Eilanden en Rijkswaterstaat) afspraken worden gemaakt. Afkoppelen is in voorliggend plangebied goed mogelijk. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de voorwaarden die Rijkswaterstaat stelt aan afkoppeling naar het oppervlaktewater (ic. Het Veerse Meer). Belangrijk is dat het water afkomstig van parkeerplaatsen niet direct op het oppervlaktewater kan worden geloosd. Dit water zal, al dan niet via een doorlatende verharding, via een zuivering / afscheider worden gezuiverd en daarna worden afgevoerd naar het oppervlaktewater van het Veerse Meer. Dit geldt tevens voor het water afkomstig van de winterberging op het parkeerterrein naast het watersportbedrijf De Arne, ook dit zal eerst moeten worden gezuiverd, alvorens op het Veerse Meer kan worden geloosd. Hierop is de Wet verontreiniging oppervlaktewater van toepassing. Om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen dienen voorts duurzame bouwmaterialen te worden toegepast om te voorkomen dat hemelwater verontreinigd raakt. Voorkomen moet worden dat uitlogbare materialen (zoals zink, lood en koper) worden gebruikt.



## **WATERPARAGRAAF VRIJSTELLING 'CAMPING DE WITTE RAAF'**

### **Watertoets**

In het plan speelt het aspect water een belangrijke rol, zowel uit oogpunt van duurzame waterhuishouding als vanwege de ambitie van de initiatiefnemer, *het thema water vormt namelijk de basis voor de inrichting van de camping*. De beoogde waterpartijen vormen daarbij een onmisbaar onderdeel.

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen moet een watertoets plaatsvinden; een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het waterbeheer is in handen van het Waterschap Zeeuwse Eilanden. Rijkswaterstaat directie Zeeland is beheerder van het Veerse Meer. Ten behoeve van de watertoets heeft op 22 maart en op 10 augustus 2007 een bespreking plaatsgevonden met het waterschap. Op basis van deze besprekingen is een waterparagraaf voor de ontwikkeling opgesteld, welke inzicht geeft in de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het concept is voorgelegd aan de waterbeheerders en de opmerkingen zijn in voorliggende waterparagraaf verwerkt.

In tabel 3 is vermeld welke onderwerpen met betrekking tot het aspect water moeten worden beoordeeld en op welke wijze dat heeft plaatsgevonden.

### **Tabel 3 Toetsingscriteria water**

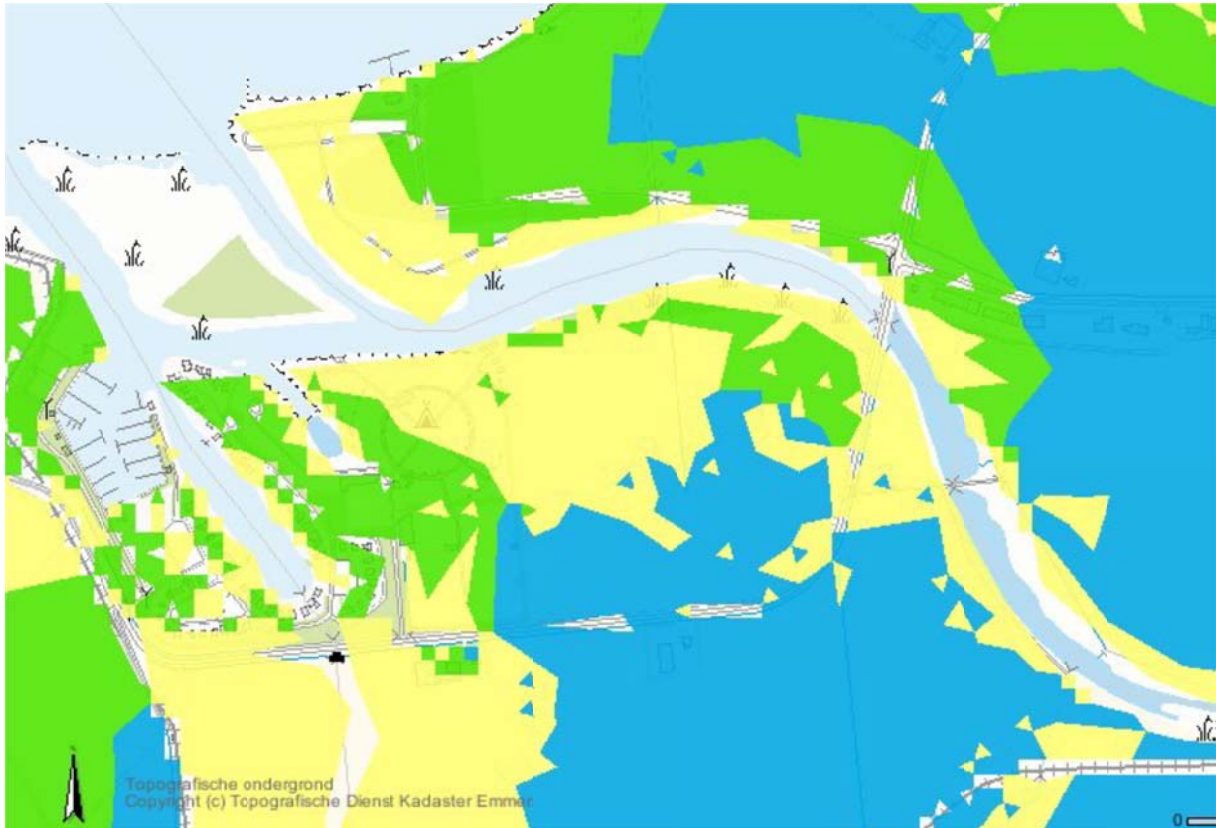
oppervlaktewater	- waterkwaliteit - waterkwantiteit	- kwalitatieve beschrijving effecten op waterkwaliteit - kwalitatieve en kwantitatieve beschrijving effecten op watersysteem en waterberging waterketen
waterketen	- belasting afvalwater zuivering	- interpreteren waterhuishoudingsplan

### **Huidige situatie**

#### *Afstemming ruimtelijke ordening met het waterbeheer*

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening heeft de provincie Zeeland in het provinciale waterhuishoudingsplan waterkansenkaarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Op deze kaart zijn voor het beoogde uitbreidingsgebied (zie kaart 5) de volgende gegevens opgenomen.

- Het gebied (en de omgeving) is weinig zettingsgevoelig.
- Er zijn in het gebied beperkte mogelijkheden voor infiltratie.
- Het gebied staat niet onder invloed van zoute kwel; wel is er sprake van een zoetwatervoorraad (belvorming), met name in de zuidoost-hoek van de uitbreiding.
- Het gebied is overwegend aangeduid als geschikt tot zeer geschikt voor stedelijke uitbreiding; een beperkt gedeelte is aangegeven als minder geschikt voor stedelijke uitbreiding. Dit betekent dat het gebied niet (bijzonder) kwetsbaar is in gevallen van extreme neerslag. Voor stedelijke uitbreiding houdt dit in dat de doelstellingen ten aanzien van het duurzaam waterbeheer relatief eenvoudig te realiseren zijn. Voor het gedeelte dat minder geschikt is voor stedelijke uitbreiding vormt water een belangrijk aandachtspunt.
- Het gebied ligt deels in een aandachtsgebied vanuit water.



Kaart 5 Waterkansenkaart, (uitsnede) (Bron: [www.zeeland.nl](http://www.zeeland.nl))

In de (directe) omgeving van het gebied zijn natuurgebieden aanwezig met een hydrologische bufferzone. Het plangebied ligt buiten deze bufferzone. Daarom is in het volgende niet nagegaan wat de eventuele hydrologische effecten van het plan zijn op die natuurgebieden.

#### *Waterhuishouding*

Het plangebied voor de beoogde uitbreiding ligt buitendijks en derhalve buiten het dijkkringgebied. De bestaande camping en de uitbreidingslocatie wateren vrij af op de kreek die in verbinding staat met het Veerse Meer. Het gebied aan de zuidzijde van de Schengekreek maakt deel uit van afvoergebied Oranjeplaat, het gebied aan de noordzijde van de Schengekreek van afvoergebied Calandpolder. Zowel ten noorden als ten zuiden van de Schengekreek is sprake van een zomerpeil van NAP en een winterpeil van NAP-0,20m. De peilen van grond- en oppervlaktewater worden sterk beïnvloed door de peilen van het Veerse Meer.

Genoemde streefpeilen gelden overigens alleen voor de belangrijke waterlopen (de primaire waterlopen). In de sloten op en langs het plangebied (secundaire waterlopen) kan sprake zijn van een hoger peil. Overtollig water door neerslag wordt afgevoerd richting het gemaal en uitgeslagen op het Veerse Meer.

Het plangebied staat dan ook in open verbinding met het Veerse Meer. In het kader van de door de waterbeheerders beoogde peilverandering is een m.e.r.-procedure gevolgd. (Formele) besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden. De uit het MER naar voren gekomen voorkeursvariant is dat in de zomer een streefpeil zal worden aangehouden van 0,1 m – NAP. In de winter zal het aangehouden streefpeil 0,3 m – NAP bedragen. In de winter kan op basis van de weersverwachting het peil tijdelijk met 20 cm verlaagd worden tot 0,5 m – NAP (noodpeil). Voor de lange termijn (na 2015) wordt gedacht aan een verdere verhoging van het winterpeil tot 0,1 m – NAP. In het plangebied en omgeving is sprake van een zoetwaterlens. Twee agrarische bedrijven aan de Muidenweg maken hiervan gebruik ten behoeve van het beregenen van de landerijen.

#### *Waterkwaliteit*

Op de functiekaart behorende bij het provinciale waterhuishoudingsplan zijn aan de verschillende watersystemen functies<sup>5</sup> toegekend. Het oppervlaktewater ter plaatse van de bestaande camping heeft de

<sup>5</sup> Onder functie wordt in dit geval verstaan de bestemming in waterhuishoudkundige zin van het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij betrokken belangen

functie water in bebouwd gebied. Het plangebied voor de uitbreiding heeft de functie water in landbouwgebied. Voor dit water geldt dat op zijn minst de minimumkwaliteit (MTR) voor het oppervlaktewater bereikt moet worden. Het water van het Veerse Meer is aangeduid met de functie recreatie / zwemwater.

#### *Riolering*

De riolering op de bestaande camping is geregeld via een gemengd stelsel. De capaciteit van dit stelsel is beperkt. Samen met het overige afvalwater van het gebied Oranjeplaat, wordt het afvalwater van de camping via een persleiding naar het rioleringsstelsel van Arnhemuiden afgevoerd. Vanuit de kern Arnhemuiden wordt het afvalwater via de transportleiding van het waterschap afgevoerd naar de rwzi Ritthem. Aangezien het plangebied voor de uitbreiding momenteel landbouwkundig in gebruik is (akkerland) is geen riolering aanwezig. Ook in het dagrecreatieterrein aan de noordzijde van de Schengekreek is geen riolering aanwezig.

### **Te verwachten effecten**

#### *Waterhuishouding*

De waterhuishouding in het plangebied zal aanzienlijk wijzigen door de uitbreiding van de camping. Zoals in paragraaf 2.2 reeds beschreven is, vormt het thema water de basis voor de inrichting van de camping. Het kreekvormige waterstelsel staat in verbinding met het Veerse Meer. De oevers worden natuur- en kindvriendelijk aangelegd. Daarnaast worden er diverse stranden aangelegd. Een groot aantal plaatsen heeft direct zicht op het water. De paalwoningen en de dijkwoningen worden voorzien van een aanlegplaats. Ten noorden van het nieuwe voorzieningencentrum wordt een nieuwe jachthaven aangelegd met een capaciteit van 200 aanlegplaatsen voor boten van verschillende afmetingen.

Het realiseren van voorliggende ontwikkeling betekent een toename van het verhard oppervlak. Om de waterzuivering te ontlasten, wordt het hemelwater afkomstig van schone oppervlakken niet aangesloten op de riolering. In plaats daarvan wordt het hemelwater versneld afgevoerd naar het oppervlaktewater of een infiltratievoorziening. Als gevolg hiervan heeft hemelwater niet langer de kans te infiltreren in de bodem en neemt door de versnelde afvoer de kans op wateroverlast toe. Zonder aanvullende maatregelen leidt de realisatie van de ontwikkeling tot negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit in en rond het gebied. Dit is het gevolg van diffuse verontreiniging door bouwmaterialen, strooizout en bestrijdingsmiddelen.

#### *Waterketen*

Als gevolg van de toename van het aanbod aan afvalwater dat de ontwikkeling van camping De Witte Raaf met zich mee zal brengen wordt zowel de bestaande riolering als de waterzuiveringsinstallatie sterker belast.

Nieuwe recreatiegebieden moeten normaal gesproken worden voorzien van een gescheiden stelsel. Daarbij is van belang dat moet worden doorgerekend of er in het bestaande rioleringsstelsel voldoende capaciteit aanwezig is om de extra dwa-afvoer af te voeren. De verwachting is dat het bestaande dwa-stelsel ter plaatse deze hoeveelheden niet verwerken kan.

### **Mogelijke maatregelen**

#### *Voorkomen wateroverlast*

Om de waterafvoer bij extreme neerslagsituaties te kunnen reguleren is de trits "eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren" richtinggevend voor nieuwe ontwikkelingen. Door de aanleg van de camping zal een aanzienlijk verhard oppervlak worden gerealiseerd. In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Waterbeheer 21e eeuw heeft het waterschap het regionale watersysteem getoetst aan de (werk-)normen voor wateroverlast. Deze toetsing geeft globaal inzicht in de locaties waar sprake is van een hoger risico voor wateroverlast. De (werk-)norm voor bebouwd gebied is 1:100. Dat wil zeggen dat de kans op wateroverlast / inundatie maximaal 1 keer in de 100 jaar mag bedragen. De toetsing geeft te zien dat in de huidige situatie het plangebied grotendeels voldoet aan deze norm en dat met name de Oranjeplaat noordelijk van de Schengegeul lokaal gevoelig is voor wateroverlast.

In het kader van de MER Peilbesluit Veerse Meer (zie paragraaf 2.3) is voor de verschillende peilalternatieven onderzocht wat er bij maatgevende omstandigheden gebeurt met de peilen op het Veerse Meer en welke consequenties dat heeft voor een drietal "buitendijkse" gebieden waar veel bebouwing voorkomt (Analyse peilbeheer Veerse Meer, WL I Delft Hydraulics, 2006). Eén van de onderzochte gebieden is camping De Witte Raaf en het plangebied voor de uitbreiding van de camping. Omdat er voor de niet-regionale wateren (zoals het Veerse Meer) nog geen wateroverlast-normen zijn vastgesteld, is getoetst aan de (werk-)normen die gelden voor het regionale watersysteem. De buitendijkse gebieden zijn getoetst aan de norm voor bebouwd gebied (1:100). Uitgegaan is van een kritische maaiveldhoogtehoogte,

voor camping De Witte Raaf is die bepaald op NAP+0,65m, die niet vaker dan één keer in de 100 jaar mag overstromen. Geconstateerd is dat bij een Veerse Meerpeil van NAP+0,65m met name langs de rand in het oostelijk deel van de Schengegeul problemen ontstaan (inundatie). In de toekomstige situatie wordt deze strook doorgraven door de aan te leggen krekken en in gebruik genomen als openbaar dagrecreatief terrein. Het onbebouwde gebied aan de noordzijde van de Schengegeul is niet getoetst. Een peil van NAP+0,65m zal naar verwachting niet of nooit bereikt worden anders dan door extreme wind en golfslag bij een gemiddeld hoog Veerse Meerpeil. Na het graven van de krekken zal het plangebied voor de beoogde uitbreiding hoger liggen dan in de huidige situatie. Aangenomen mag worden dat daardoor ruim voldaan zal worden aan de norm voor bebouwd gebied, de maaiveldhoogte komt dan immers op circa NAP+1,40 m te liggen.

Overeenkomstig afspraken met de gemeente en het waterschap zal in het beoogde plangebied de beoogde bebouwing volledig worden afgekoppeld (alle dakoppervlakken). Het regenwater afkomstig van het dakoppervlak is schoon en wordt via goten rechtstreeks naar Rijkswater (Veerse Meer) afgevoerd. Met de realisering van uitbreiding van de camping zal het verhard oppervlak ter plaatse worden vergroot. Om het hemelwater van dit oppervlak op te kunnen vangen is extra waterberging noodzakelijk. Rekening houdend met toekomstige klimaatontwikkelingen dient bij nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied per m<sup>2</sup> verhard oppervlak 75 mm te worden geborgen. Door het zoveel mogelijk vasthouden van relatief schoon water in het plangebied, kunnen piekafvoeren worden beperkt. Het vasthouden van regenwater kan op twee manieren: bergen in de bodem of bergen in het oppervlaktewater. De plaatselijke omstandigheden bepalen de keuze voor één van de twee manieren of een combinatie daarvan. Gelet op het feit dat voor de totale inrichting van het terrein is gekozen voor een opzet, waarbij het water een belangrijke structuurdrager is, zal berging in het oppervlaktewater plaatsvinden. De oppervlakte van het water zal na de kwaliteitsslag aanzienlijk zijn toegenomen en ruim voldoende zijn voor de benodigde berging. Regenwater van daken en uit de drainagebuizen kan naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Daarbij wordt bij voorkeur zoveel mogelijk gebruik gemaakt van in het maaiveld geïntegreerde goten en wadi's. De wadi's hebben als voordeel dat wanneer mogelijk het grondwater kan worden aangevuld.

#### *Grondwateroverlast*

Op grond van de Verordening waterhuishouding Zeeland bedraagt de gewenste ontwatering 70 cm onder maaiveld voor met name woningen. Bij de beoogde uitbreiding van camping De Witte Raaf zal de initiatiefnemer hiervoor zorgdragen.

#### *Riolering*

Bij het afkoppelen van relatief schone verharde oppervlakken van de riolering, wordt het hemelwater naar het oppervlaktewater afgevoerd. Hierdoor wordt de aanvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering beperkt. Bij het afkoppelen van verharde oppervlakken zal rekening gehouden worden met de beslisboom afkoppelen van het Waterschap Zeeuwse Eilanden. Het huishoudelijk afvalwater zal via een aan te leggen rioleringsstelsel worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat het bestaande rioleringsstelsel, waarop zal worden aangesloten, niet beschikt over voldoende capaciteit. Het gaat daarbij met name om de te geringe capaciteit van de (gemeentelijke) persleiding naar Arnhemuiden. In verband daarmee is afgesproken dat door de initiatiefnemer een (tijdelijke) buffer wordt aangelegd, waarin het afvalwater van de camping kan worden gebufferd, voordat het naar het persgemaal wordt verpompt. Het afvalwater uit deze buffer dient bij voorkeur 's nachts en bij droog weer naar Arnhemuiden te worden verpompt.

#### *Waarborgen waterkwaliteit*

Het oppervlaktewaterstelsel wordt gevoed met schoon grond- en regenwater. Om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen is van belang dat bij bouwactiviteiten in het plangebied duurzame bouwmaterialen worden toegepast om te voorkomen dat hemelwater verontreinigd raakt. Toepassing van uitloogbare materialen (zoals zink, lood en koper) moet worden voorkomen. Ter plaatse van het parkeerterrein (aan weerszijden van de toegangsweg) bestaat kans op vervuiling van het oppervlakkig afstromend regenwater. Daarom dient bij de aanleg van het parkeerterrein rekening te worden gehouden met zuivering, door middel van een nader uit te werken bodempassage. Daarmee kan de kwaliteit van het afstromend regenwater worden verhoogd, waardoor het geschikt is om op het oppervlaktewater te worden geloosd. De gekozen oplossing dient nog door het waterschap te worden goedgekeurd. Dit zal gebeuren in het kader van de verdere planuitwerking. Het waterschap geeft de voorkeur aan een niet-gesloten verharding van het parkeerterrein.

Ter voorkoming van doodlopende geulen/stilstaand water worden er tussen de geulen verbindingen (duikers) gelegd. Daarnaast kan de lozing van hemelwater benut worden voor het doorspoelen van het uiteinde van de geulen. De waterdiepte (in het midden van de geulen) zal ca 2,5m bedragen. Ten aanzien van de zoetwaterlens is het volgende van belang. Als gevolg van de beoogde uitbreiding van de camping, en dan met name als gevolg van de te graven geulen, kan mogelijk verzilting van het water optreden. Er is

immers sprake van een verschuiving van de invloed van het zoute Veerse Meer, waardoor de zoetwaterbel ook zal verschuiven. In welke mate de zoetwaterbel zal verschuiven is afhankelijk van de hoogteligging en doorlatendheid van de grond. Op basis van expert judgement (consultatie van meerdere deskundigen) kan worden aangenomen dat de zoetwaterbel min of meer gelijk zal opschuiven met de beoogde uitbreiding van camping de Witte Raaf. Voor de agrarische bedrijven aan de Muidenweg, die het zoete water gebruiken voor het beregenen van de landerijen, is dit een ongewenste ontwikkeling. Daarom is in overleg met deze bedrijven afgesproken dat de initiatiefnemer zorgdraagt voor een drietal nieuwe bronnen, ten behoeve van de waterwinning voor het beregenen van de landerijen, inclusief de bijhorende (door de provincie te verlenen) vergunningen<sup>1</sup>). Camping De Witte Raaf zal de kosten die daarmee gepaard gaan voor haar rekening nemen. De huidige bronnen kunnen door de bedrijven voorlopig nog worden gebruikt. Jaarlijks zal worden gezien (monitoring) of er sprake is van verzilting van het water. Indien daarvan sprake is, zullen de nieuwe, in de winter van 2007 te realiseren, bronnen in gebruik worden genomen voor beregening. Deskundigen zijn van mening dat de voorziene uitbreiding van camping De Witte Raaf geen invloed heeft op de zoetwaterbel ter plaatse van de andere onttrekkers, ten noorden en direct ten zuiden van het vliegveld. Deze bel moet gezien worden als een aparte bel, de kreek ten zuiden van het vliegveld vormt als het water een doorsnijding. De monitoring<sup>6</sup> in het kader van de MER / Peilbesluit Veerse Meer wordt als voldoende beschouwd om de mogelijke verzilting in de gaten te houden.

De afwatering van gemaal Oranjeplaat aan de Muidenweg (via een buisleiding naar de jachthaven Oranjeplaat) is niet optimaal en veroorzaakt onder bepaalde (weers-)omstandigheden de nodige stankoverlast. Oplossing van dit probleem kan meeliften met de realisering van de uitbreidingsplannen. Door een verbinding te maken tussen de (noordelijke) wegsloot van de Muidenweg en de te graven sloot langs (oude) toegangsweg kan het water op/via de te graven krekten/geulen geloosd worden.

#### *Watervoorziening*

De waterbeheerder vraagt nadrukkelijk aandacht voor hergebruik van water in het bouwontwerp. Neerslagwater is van goede kwaliteit. Door het gebruik van regenwater kan op het drinkwatergebruik worden bespaard. Regenwater kan nuttig gebruikt worden, bijvoorbeeld voor het doorspoelen van het toilet. Toiletdoorspoeling is verantwoordelijk voor een aanzienlijk deel van het drinkwaterverbruik. Daarbij komt dat het feitelijk onnodig is om voor toiletdoorspoeling kwalitatief hoogwaardig drinkwater te gebruiken. Regenwater op daken kan direct naar een opslagruimte worden afgevoerd en worden benut voor de toiletdoorspoeling. Bij de verdere uitwerking zal worden gezien of het water geschikt is (niet te zout) is en of de hoeveelheid voldoende is om als spoelwater te kunnen dienen.

#### *Veiligheid*

Met betrekking tot het water in de omgeving van het plangebied is het van belang dat met name de veiligheid voor met name kleine kinderen dient te worden gewaarborgd. Ten behoeve van die veiligheid zal bij de aanleg en het beheer van waterpartijen worden uitgegaan van een kindvriendelijk en –veilige oeverinrichting. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan minimaal 1 meter brede plasbermen, flauwe taluds en aan het zoveel mogelijk in het zicht projecteren van waterpartijen.

#### *Onderhoud*

Ingevolge de Keur Waterbeheer van het Waterschap Zeeuwse Eilanden dienen ten opzichte van door het waterschap beheerde waterlopen obstakelvrije stroken / beplantings- en bebouwingsvrije onderhoudstroken (schouwstroken) in acht te worden genomen. In het kader van de ontwikkeling zijn daarover afspraken gemaakt tussen de waterbeheerder en de initiatiefnemer. Daarbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen de (te graven) geulen/krekten en de gewone waterlopen/sloten. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het onderhoud van de te graven geulen. Dat betreft onder meer het op diepte houden en het aanleggen en instandhouden van de oeverbescherming. De initiatiefnemer zal het onderhoud van de geulen varend uitvoeren; langs de oevers worden 3 m brede onderhoudspaden vrijgehouden. De initiatiefnemer is ook verantwoordelijk voor het op vaardiepte brengen en houden van de (bestaande) kreek/geul naar de aan te leggen haven. Het waterschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van de sloten in het plangebied. De wegsloot van de Muidenweg wordt verbreed tot 4 m. Omdat aan landzijde een wal met beplanting wordt aangelegd dient deze sloot voortaan onderhouden worden vanaf de wegzijde. Het waterschap is daarmee akkoord.

#### **Conclusie beoordeling water**

De realisering van de beoogde uitbreiding van de camping leidt mogelijk tot nadelige effecten op waterkwaliteit, wateroverlast en riolering. Deze effecten kunnen echter relatief makkelijk ondervangen worden door een aantal aanvullende maatregelen te nemen.

---

<sup>6</sup> Het monitoringsprogramma wordt op korte termijn nog door een onafhankelijke deskundige beoordeeld.

## **WATERPARAGRAAF BESTEMMINGSPLAN 'HOTEL ORANJEPLAAT'**

Sinds 1 november 2003 is voor ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Scheldestromen. Het Waterschap heeft zowel kwaliteits- als kwantiteitstaken voor het land. Het waterschap is in het gebied actief op basis van afspraken met Staatsbosbeheer. Rijkswaterstaat is waterkwaliteitsbeheerder en waterkwantiteitsbeheerder voor het Veerse Meer.

De waterparagraaf is voorgelegd aan de waterbeheerder en akkoord bevonden.

### **Huidige situatie watersysteem**

#### *Waterhuishouding*

Het plangebied betreft het dagrecreatiegebied Oranjeplaat en omvat de gronden rondom het voormalige hotel met restaurant. Het plangebied ligt buitendijks en watert vrij af op het water van het Veerse Meer. Het waterpeil van het Veerse Meer wordt de komende jaren verhoogd naar NAP – 0,30 m. In de toekomst bestaat de wens om het peil verder te verhogen naar NAP 0 m.

#### *Waterkwaliteit*

Op de functiekaart behorende bij het provinciale waterhuishoudingsplan zijn aan de verschillende watersystemen functies<sup>7</sup> toegekend. Het oppervlaktewater in het plangebied heeft deels de functie landbouw en deels functie water voor bebouwing. In gebieden met de functie landbouw dient het waterbeheer te worden afgestemd op een duurzame landbouw (veilig, concurrerend en milieuvriendelijk). De landbouw stelt eisen aan kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater.

Voor de functie water voor bebouwing geldt de waterkwaliteitsnorm Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR). Het Veerse Meer heeft daarbij als nevenfunctie recreatie / zwemwater. In dit water moet op hygiënische en veilige wijze gezwommen kunnen worden. De kwaliteitsdoelstelling voor zwemwater is vastgelegd in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren en de Wet milieubeheer en afgestemd op de (strengere) Europese wetgeving hieromtrent. Rijkswaterstaat houdt de kwaliteit van het zwemwater in de gaten aan de hand van meetpunten. In de nabijheid van het plangebied zijn meetpunten aanwezig.

#### *Riolering*

Het huidige hotel, dat zal worden gesloopt, is niet aangesloten op een rioleringsstelsel. Het hotel loost het huishoudelijk afvalwater op een septictank, waarvan de inhoud regelmatig per as wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering Zuidwatering bij Ritthem.

Het hemelwater is daar niet op aangesloten. De regenwaterafvoer van het hotel loost direct op het Veerse Meer.

### **Toekomstig watersysteem**

Nagegaan is aan de hand van de criteria uit de Handreiking watertoets van het Waterschap Scheldestromen of de beoogde functiewijziging strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

<b>Thema</b>	<b>Waterdoelstelling</b>	<b>Uitwerking</b>
<b>Veiligheid/ Waterkering</b>	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het plangebied.
<b>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</b>	Voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te	In de huidige situatie is er in het gebied 4170 m <sup>2</sup> verharding aanwezig (weg, terrein en bebouwing). Na realisatie zal

<sup>7</sup> Onder functie wordt in dit geval verstaan de bestemming in waterhuishoudkundige zin van het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij betrokken belangen.

	<p>voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/ afvoeren van water.</p>	<p>het verhard oppervlak 8165 m<sup>2</sup> bedragen. Het verhard oppervlak zal daarom toenemen met circa 4000 m<sup>2</sup>. De ontwikkeling voorziet mede in het realiseren van nieuw oppervlaktewater. Door de aanleg van dit oppervlaktewater vindt voldoende compensatie plaats. Overlast (inundatie) vanuit oppervlaktewater wordt niet verwacht.</p>
<p><b>Riolering/ RWZI</b> (incl. water op straat/ overlast)</p>	<p>Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.</p>	<p>Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd, hemelwater afkomstig van de daken kan ter plaatse, in overleg met de waterkwaliteitsbeheerder (hier Rijkswaterstaat), infiltreren of afstromen naar het oppervlaktewater. Hemelwater van wegen en parkeerplaatsen kan, naar analogie van de bestaande situatie, direct naast de rijbaan infiltreren in de zandige bodem.</p> <p>De vuilwaterriolering wordt direct of indirect op het gemeentelijke rioleringsgemaal c.q. afleveringspunt aan de Oranjeplaat/ Muidenweg aangesloten. Van daar uit gaat het vuilwater naar de kern van Arnemuiden en naar de RWZI in Ritthem.</p> <p>Volgens het activiteitenbesluit moet de initiatiefnemer een voorziening treffen om het afvalwater van de vaartuigen op te vangen. Dit kan zelfstandig of in samenspraak met de jachthaven van Oranjeplaat.</p>
<p><b>Watervoorziening/ -aanvoer</b></p>	<p>Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.</p>	<p>De waterbeheerder vraagt nadrukkelijk aandacht voor hergebruik van water in het bouwontwerp. Neerslagwater is van goede kwaliteit. Door het gebruik van regenwater kan op het drinkwatergebruik worden bespaard. Regenwater kan nuttig gebruikt worden, bijvoorbeeld voor het doorspoelen van het toilet. Bij het bouwontwerp zal worden bezien of een dergelijke maatregel exploitatie technisch te verantwoorden is.</p>
<p><b>Bodemdaling</b></p>	<p>Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden. Er heeft een m.e.r.-procedure gelopen ten behoeve van een nieuw peilbesluit voor het Veerse Meer. In het MER zijn verschillende alternatieven onderzocht. Gekozen is voor handhaving van het zomerpeil en verhoging van het winterpeil. In 2008 is het winterpeil aangepast. Het peil van het Veerse Meer zal in de zomerperiode fluctueren tussen NAP 0.0m en NAP -0.10m (zomerpeil) en in de winterperiode</p>

		tussen NAP -0.20m en NAP -0.40m (winterpeil). Met dit peil zal rekening worden gehouden bij de ontwikkeling.
<b>Grondwateroverlast</b>	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast.	In de provinciale Verordening Waterhuishouding Zeeland wordt een ontwateringsdiepte van 70 cm onder maaiveld als richtlijn genoemd. Door verder het bouwkegel te voorzien van drainage, die direct afvoert op de aangrenzende haven, wordt grondwateroverlast voorkomen. Bij kruiploos bouwen gelden andere maten.
<b>Oppervlaktewater-kwaliteit</b>	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Het hemelwater wordt afgekoppeld/niet aangesloten op de riolering conform de door het Waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
<b>Grondwaterkwaliteit</b>	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoeld) infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening.
<b>Verdroging</b>	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie prov. OmgevingsPlan)	Verdroging is niet aan de orde.
<b>Natte natuur</b>	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
<b>Onderhoud</b> (smogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Het oppervlaktewater in het plangebied zal door de initiatiefnemer worden onderhouden.
<b>Waterschapswegen</b>	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen/nabij het plangebied.	De toegangsweg naar het hotel is in beheer bij het waterschap. Onderzoek heeft plaatsgevonden naar de wegcapaciteit in verhouding tot het aantal vervoersbewegingen. Hiervoor wordt verwezen naar de verkeersparagraaf.

#### **Aanleg nieuw oppervlaktewater**

Een deel van het plangebied wordt ontgraven voor nieuw oppervlaktewater. Rondom dit water worden de nieuwe gebouwen gesitueerd. Ook worden ligplaatsen aangelegd. Vanuit het nautisch beheer verwacht Rijkswaterstaat geen problemen met deze ontwikkeling. Voor het graven van een watergang of haven is een vergunning op grond van de Waterwet vereist. Het verlenen van deze vergunning geschiedt in onderling overleg tussen het Waterschap en Rijkswaterstaat Zeeland.



## **Bijlage 2: Rapport Inspraak en Vooroverleg**



**Rapport inspraak en vooroverleg**  
**Voorontwerpbestemmingsplan Oranjeplaat**

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

## 1. Inleiding

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

Het voorontwerpplan is op drie manieren beschikbaar gesteld:

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

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

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn de volgende inspraak- en vooroverlegreacties ontvangen:

### *Inspraakreacties:*

1. Inspreker 1 (reactie via de mail d.d. 6 december 2012);
2. Inspreker 2 (reactie d.d. 12 december 2012, ontvangen 14 december 2012);
3. Inspreker 3 (reactie d.d. 20 december 2012, ontvangen 27 december 2012);
4. Inspreker 4 (reactie d.d. 22 december 2012, 27 december 2012);
5. Inspreker 5 (reactie d.d. 28 december 2012, ontvangen d.d. 3 januari 2013);
6. Inspreker 6 (reactie d.d. 31 december 2012, ontvangen d.d. 3 januari 2013)  
(correspondentieadres NCPOC Atyrau, Postbus 245, 2501 CE Den Haag);
7. Vereniging D'Oranjeplaat, p/a Oranjeplaat 58, 4341 PW Arнемuiden (reactie d.d. 31 december 2012, ontvangen d.d. 3 januari 2013).

### *Vooroverlegreacties:*

1. Rijkswaterstaat Zeeland, Postbus 5014, 4330 KA Middelburg (reactie d.d. 3 januari 2013);
2. Provincie Zeeland, Postbus 165, 4330 AD Middelburg (reactie d.d. 3 januari 2013).

Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van het actualiseringstraject dat de gemeente uitvoert. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt de voor het plangebied geldende bestemmingsregelingen, te weten:

- bestemmingsplan Hotel Oranjeplaat, vastgesteld 19 september 2011;
- bestemmingsplan Oranjeplaat West, vastgesteld 26 april 2010;
- bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld 28 september 2009;
- bestemmingsplan Recreatiegebied Oranjeplaat-West, vastgesteld op 28 oktober 1991.

In het bestemmingsplan is ook de in 2008 verleende vrijstelling voor de herstructurering en uitbreiding van Camping de Witte Raaf verwerkt.

Het bestemmingsplan heeft vooral een conserverend karakter en legt de huidige functies in het gebied vast. De belangrijkste functie in het plangebied is recreatie de daaraan verbonden voorzieningen zoals een jachthaven, groen en wegen.

## 2. Inspraakreacties

### 2.1 Reactie van:

Inspreker 1.

Aangegeven wordt dat inspreker niet in kan stemmen met de bouw van de twee wachttorens op de hoeken van de rij dijkwoningen en met de wachttoren op de hoek van de waterpartij. Deze wijziging past niet binnen de verleende vrijstelling voor het project Witte Raaf en de toegestane bouwhoogte die in de mer-beoordeling is opgenomen.

Tevens wordt aangegeven dat de bouw in strijd is met de Beleidsnota Kamperen, omdat hierin opgenomen is dat het kampeerterrein landschappelijk ingepast moet worden, waardoor het kampeerterrein jaarrond aan het zicht onttrokken is. Daarnaast wordt in de Beleidsnota Kamperen aangegeven dat voor de bebouwingmogelijkheden op reguliere kampeerterreinen voor stacaravans, kampeerhuisjes en andere accommodatievormen een maximale bouwhoogte van 3,5 meter geldt.

De bouw van de wachttorens wordt ervaren als een aantasting van de privacy en het woongenot. Tevens wordt deze ervaren als horizonvervuilend van het omliggende parkachtige en groene landschap.

#### Reactie gemeente:

De wijzigingen die voor het gebied van Camping de Witte Raaf zijn aangevraagd, zijn door ons op ruimtelijke gronden getoetst. Vanuit een stedenbouwkundig opzicht zijn wij van mening dat de aangevraagde wijzigingen passen binnen het gebied. De wijzigingen sluiten aan bij het “water-thema” dat in het park wordt doorgevoerd. In de architectuur van de woningen van de nieuwe 6-persoons recreatiewoningen, wordt aangesloten bij de architectuur van de paalwoningen en van het hoofdgebouw.

Het plan om tegenover de al gerealiseerde paalwoningen, in plaats van de eerder geplande chalets paalwoningen te realiseren, vormt naar onze mening een goede afronding van de bebouwing rondom de vijver. Rondom de vijver wordt nu hetzelfde woningtype toegepast, wat de samenhang in het plan ten goede komt.

De “wachttorens” sluiten qua vormgeving ook goed aan bij het waterthema. Het gaat hier om een beperkt aantal van maximaal 3 hogere elementen. De hoogte van de wachttorens blijft gelijk of lager dan de reeds toegestane bebouwing in het gebied. Het centrumgebouw (waarvoor reeds een onherroepelijke bouwvergunning is verleend) heeft ook hoogtes tussen de 12 en 15 meter.

Gezien dit beperkte aantal vormen deze “wachttorens” een bijzonder element/landmark op het terrein, die naar onze mening goed op deze locatie inpasbaar is.

Overigens is gebleken dat de hoogte van de wachttoren op de hoek van de waterpartij niet correct is opgenomen. Voor deze wachttoren is in het voorontwerpbestemmingsplan een hoogte van 15 meter opgenomen. Dit gebouw wordt echter slechts circa 9 meter hoog. In het midden van de voorgevel van dit gebouw wordt een hoogte-accent gerealiseerd, waardoor in het bestemmingsplan een totale hoogte van maximaal 10 meter voor deze wachttoren opgenomen zal worden. In het ontwerpplan wordt deze hoogte gecorrigeerd.

Op de locatie van de paalwoningen en de zogenaamde waterwoningen waren voorheen chalets gepland. Het gaat dus niet zozeer om nieuwe bebouwing, maar om een wijziging in het soort bebouwing op deze locatie. Wel wijkt de hoogte van de nieuwe woningen af, van de chalets die eerst op deze plaatsen gepland waren. Maar voor de toegestane hoogtes is aansluiting gezocht bij de hoogtes die ook zijn toegestaan bij de recreatiewoningen, die middels de verleende vrijstelling in 2008 zijn toegestaan. Naar mening van de gemeente zijn de wijzigingen daarom niet zodanig ingrijpend, dat de belangen van omwonenden hierdoor onevenredig geschaad worden.

De Beleidsnota Kamperen is toegeschreven op kampeerterreinen. Het terrein van de Witte Raaf valt daar niet meer onder te scharen. Met de wijzigingen die al met de vrijstelling uit 2008 zijn toegestaan, is dit gebied van een camping aan het ontwikkelen naar een bungalowpark. De regels uit de Beleidsnota Kamperen zijn toegespitst op reguliere kampeerterreinen. Deze kunnen niet zondermeer van toepassing verklaard worden op de ontwikkeling van een bungalowpark.

De verwijzing naar een omliggend parkachtig landschap is naar onze mening niet typerend voor dit gebied. Het gaat hier om een recreatiegebied aan de rand van het Veerse Meer, waar op diverse plaatsen (recreatie)woningen en ook diverse andere (bedrijfs)functies bestaan. Grenzend aan dit

recreatiegebied ligt het agrarisch gebied, waar soms grote agrarische complexen zijn gerealiseerd. Daarnaast is in de omgeving van het gebied een vliegveld gevestigd. Naar onze mening is met al deze functies juist sprake van een zeer gevarieerd en druk gebruikt gebied, waarin de voorgestelde wijzigingen vanuit ruimtelijk oogpunt goed passen.

## **2.2 Reactie van:**

Inspreker 2.

De inspreker is eigenaar van een pand aan de Oranjeplaat en geeft aan niet in te kunnen stemmen met de wijzigingen op het gebied van Camping de Witte Raaf, specifiek wordt verwezen naar:

- realisatie van de twee wachttorens op hoeken van de rij dijkwoningen;
- realisatie van een wachttoren op de hoek aan het eind van de waterpartij;
- realisatie van 7 extra paalwoningen als afronding van de vijver;
- realisatie van waterwoningen rondom de waterpartij.

Aangegeven wordt dat deze wijzigingen, in het bijzonder vanwege meer en vooral hogere bebouwing, een aanmerkelijke en ongewenste verslechtering van de privacy en woongenot tot gevolg zullen hebben. Daarnaast wordt opgemerkt dat de wijzigingen in strijd zouden zijn met de ruimtelijke onderbouw en project MER-beoordeling die voor het project zijn opgesteld en met de Beleidsnota Kamperen van de gemeente Middelburg.

### Reactie gemeente:

De wijzigingen die voor het gebied van Camping de Witte Raaf zijn aangevraagd, zijn door ons op ruimtelijke gronden getoetst. Vanuit een stedenbouwkundig opzicht zijn wij van mening dat de aangevraagde wijzigingen passen binnen het gebied. De wijzigingen sluiten aan bij het “water-thema” dat in het park wordt doorgevoerd. In de architectuur van de woningen van de nieuwe 6-persoons recreatiewoningen, wordt aangesloten bij de architectuur van de paalwoningen en van het hoofdgebouw.

Het plan om tegenover de al gerealiseerde paalwoningen, in plaats van de eerder geplande chalets paalwoningen te realiseren, vormt naar onze mening een goede afronding van de bebouwing rondom de vijver. Rondom de vijver wordt nu hetzelfde woningtype toegepast, wat de samenhang in het plan ten goede komt.

De “wachttorens” sluiten qua vormgeving ook goed aan bij het waterthema. Het gaat hier om een beperkt aantal van maximaal 3 hogere elementen. De hoogte van de wachttorens blijft gelijk of lager dan de reeds toegestane bebouwing in het gebied. Het centrumgebouw (waarvoor reeds een onherroepelijke bouwvergunning is verleend) heeft ook hoogtes tussen de 12 en 15 meter. Gezien dit beperkte aantal vormen deze “wachttorens” een bijzonder element/landmark op het terrein, die naar onze mening goed op deze locatie inpasbaar is.

Overigens is gebleken dat de hoogte van de wachttoren op de hoek van de waterpartij niet correct is opgenomen. Voor deze wachttoren is in het voorontwerpbestemmingsplan een hoogte van 15 meter opgenomen. Dit gebouw wordt echter slechts circa 9 meter hoog. In het midden van de voorgevel van dit gebouw wordt een hoogte-accent gerealiseerd, waardoor in het bestemmingsplan een totale hoogte van maximaal 10 meter voor deze wachttoren opgenomen zal worden. In het ontwerpplan wordt deze hoogte gecorrigeerd.

Op de locatie van de paalwoningen en de zogenaamde waterwoningen waren voorheen chalets gepland. Het gaat dus niet zozeer om nieuwe bebouwing, maar om een wijziging in het soort bebouwing op deze locatie. Wel wijkt de hoogte van de nieuwe woningen af, van de chalets die eerst op deze plaatsen gepland waren. Maar voor de toegestane hoogtes is aansluiting gezocht bij de hoogtes die ook zijn toegestaan bij de recreatiewoningen, die middels de verleende vrijstelling in 2008 zijn toegestaan. Naar mening van de gemeente zijn de wijzigingen daarom niet zodanig ingrijpend, dat de belangen van omwonenden hierdoor onevenredig geschaad worden.

Daarnaast liggen de nieuw te realiseren recreatiewoningen op een behoorlijke afstand van de woning van inspreker. De dichtstbijzijnde van de wachttorens ligt op circa 200 meter afstand van de genoemde woning. Tussen beide panden ligt een brede groenstrook met hoge opgaande beplanting en een ontsluitingsweg.

De extra paalwoningen liggen op circa 120 meter afstand tot de woning. De reeds gerealiseerde paalwoningen liggen juist veel dichterbij de woning van inspreker. Tussen de woning en de nieuw te bouwen paalwoningen ligt nog een brede groenstrook, een ontsluitingsweg en een gebied waar chalets gerealiseerd mogen worden.

Ook de waterwoningen waarnaar verwezen wordt, liggen op geruime afstand van het betreffende pand. De afstand bedraagt meer dan 200 meter en wordt ingevuld met onder andere een zeer brede groenstrook, bestaande woningen aan de Oranjeplaat en een ontsluitingsweg. Naar mening van de gemeente is daarom geen sprake van een aanmerkelijk aantasting van de privacy en het woongenot.

De conclusie dat deze aanpassingen niet passen in de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de vrijstelling uit 2008 is correct. Daarom worden deze wijzigingen ook specifiek benoemd in het voorontwerpbestemmingsplan.

De afwijking van de mer-beoordeling die in 2008 is opgesteld, is niet zodanig dat een nieuwe mer-beoordeling opgesteld moet worden. De mer-beoordeling is destijds met name uitgevoerd vanwege de aanleg van de jachthaven. Bij de jachthaven worden geen wijzigingen doorgevoerd, zodat het opnieuw opstellen van de mer-beoordeling niet nodig is.

De Beleidsnota Kamperen is toegeschreven op kampeerterreinen. Het terrein van de Witte Raaf valt daar niet meer onder te scharen. Met de wijzigingen die al met de vrijstelling uit 2008 zijn toegestaan, is dit gebied van een camping aan het ontwikkelen naar een bungalowpark. De regels uit de Beleidsnota Kamperen zijn toegespitst op reguliere kampeerterreinen. Deze kunnen niet zondermeer van toepassing verklaard worden op de ontwikkeling van een bungalowpark.

### **2.3 Reactie van:**

Inspreker 3.

Inspreker geeft aan dat niet ingestemd kan worden met het planologisch mogelijk maken van de bouw van drie "wachttorens op het terrein van Waterpark Veerse Meer. Aangegeven wordt dat deze torens vanwege hun hoogte in strijd zijn met de Verordening Ruimte van Provinciale Staten. Door het plaatsen van deze hoge bebouwing ontstaat een indruk van bebouwing die afbreuk doet aan de groene uitstraling van het gebied en niet voldoet aan de inpassing in de natuurlijke omgeving.

Aangegeven wordt dat er sprake zal zijn van een stedelijke uitstraling. Inspreker is van mening dat de gevonden vrije open ruimte gebruikt zou moeten worden voor extra groen, waardoor een hoogwaardige overgang van bebouwing naar landschap gerealiseerd wordt.

Tot slot geeft inspreker aan dat hij de wachttorens tegenover zijn woonkamer en tuin als aantasting van de privacy en woongenot ervaart en deze als horizonvervuiling ziet in het omliggend parkachtig en groene Zeeuwse landschap.

#### Reactie gemeente:

In de inspraakreactie wordt niet aangegeven op welk onderdeel van de provinciale Verordening Ruimte deze ontwikkeling in strijd zou zijn. De genoemde verordening is op 28 september 2012 vastgesteld. In de verordening worden geen regels gesteld over maximale bouwhoogte voor dit gebied. Ook worden voor het gebied geen bijzondere waarden of landschapselementen benoemd waarmee rekening gehouden moet worden. De stelling dat de wijzigingen in strijd zijn met de genoemde verordening, onderschrijven wij dan ook niet.

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Zeeland. De provincie heeft aangegeven geen behoefte te hebben een vooroverlegreactie op dit plan in te dienen. Kennelijk is de provincie dus van mening dat de ontwikkeling past binnen de Verordening Ruimte.

De aangevraagde hoogtes voor de zogenaamde "wachttorens" overschrijden de reeds toegestane bouwhoogte op het terrein van het Waterpark niet. Voor het centrumgebouw is inmiddels omgevingsvergunning verleend. Dit centrumgebouw wordt op sommige onderdelen 15 meter hoog. Ook bijvoorbeeld het al gerealiseerde toiletgebouw op het campingdeel van het Waterpark heeft een bouwhoogte van 12 meter. De nu aangevraagde wijzigingen zijn gelijk of lager dan deze reeds toegestane hoogte. Daarnaast past de ontwikkeling bij het thema 'waterpark' dat voor de Witte Raaf is gekozen. De wacht- of vuortorens als markerende punten in het gebied, vormen landmarks die naar mening van de gemeente passen bij deze ontwikkeling.

Het gaat in dit geval ook slechts om een drietal gebouwen die hoger worden, zodat echt sprake zal zijn van een aantal landmarks, niet van een uitstraling van een stedelijk gebied.

Overigens is gebleken dat de hoogte van de wachttoren op de hoek van de waterpartij niet correct is opgenomen. Voor deze wachttoren is in het voorontwerpbestemmingsplan een hoogte van 15 meter opgenomen. Dit gebouw wordt echter slechts circa 9 meter hoog. In het midden van de voorgevel van dit gebouw wordt een hoogte-accent gerealiseerd, waardoor in het



bestemmingsplan een totale hoogte van maximaal 10 meter voor deze wachttorens opgenomen zal worden. In het ontwerpplan wordt deze hoogte gecorrigeerd.

De stelling dat de gevonden open ruimte gebruikt zou moeten worden voor extra groen, onderschrijven wij niet. In de ontwikkeling van het Waterpark wordt een groot gebied ingericht als groen gebied. Hiermee wordt naar onze mening de impact van de nieuwbouw op de omgeving ruimschoots gecompenseerd.

De verwijzing naar een omliggend parkachtig landschap is naar onze mening niet typerend voor dit gebied. Het gaat hier om een recreatiegebied aan de rand van het Veerse Meer, waar op diverse plaatsen (recreatie)woningen en ook diverse andere (bedrijfs)functies bestaan. Grenzend aan dit recreatiegebied ligt het agrarisch gebied, waar soms grote agrarische complexen zijn gerealiseerd. Daarnaast is in de omgeving van het gebied een vliegveld gevestigd. Naar onze mening is met al deze functies juist sprake van een zeer gevarieerd en druk gebruikt gebied, waarin de voorgestelde wijzigingen vanuit ruimtelijk oogpunt goed passen.

Tussen de dichtstbijzijnde "wachttorens" en de woning van inspreker ligt circa 50 meter. Deze 50 meter is ingevuld door een weg, sloot en een tweetal groenstroken. In de groenstroken staan bomen, waardoor er geen sprake is van een onbelemmerd zicht op de woning van inspreker vanuit de "wachttorens". Hierdoor zal naar onze mening de aantasting van het woongenot en privacy van de inspreker beperkt zijn.

#### **2.4 Reactie van:**

Inspreker 4.

Inspreker geeft aan niet in te kunnen stemmen met het planologisch mogelijk maken van de bouw van 3 wachttorens en 4 aanvullende dijkwoningen op het terrein van Waterpark Veerse Meer. Aangegeven wordt dat de wijziging in strijd is met de verleende vrijstelling voor dit project en met de maximale bouwhoogte die voor dit project is toegestaan. De bouw is in strijd met de ruimtelijke onderbouwing die voor dit project is opgesteld en is tevens in strijd met de gemeentelijke Beleidsnota Kamperen voor wat betreft landschappelijke inpassing en de genoemde bouwhoogte van 3,5 meter in de Beleidsnota Kamperen.

Aangegeven wordt dat inspreker de wachttorens ervaart als aantasting van de privacy en woongenot en deze als horizonvervuiling ziet in het omliggend parkachtig en groene Zeeuwse landschap.

Tot slot wordt aangegeven dat de gemeente voor medewerking aan deze wijzigingen niet als motief mag gebruiken dat zij commerciële private initiatieven financieel ondersteunt.

#### Reactie gemeente:

De wijziging rondom de zogenaamde wachttorens past inderdaad niet binnen de in 2008 verleende vrijstelling. Dat wordt in de toelichting van dit voorontwerpbestemmingsplan ook aangegeven.

In de mer-beoordeling die in 2008 voor het project is opgesteld, worden geen bouwhoogten voorgeschreven. In 2008 is vrijstelling verleend voor het plan zoals dat destijds is ingediend, dus met de destijds aangevraagde bouwhoogtes. Maar door de ontwikkelende partij is aan de gemeente verzocht om van deze vrijstelling af te mogen wijken onder andere voor de bouw van deze 'wachttorens'. Dit plan is door de gemeente getoetst. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat deze wijziging geen onaanvaardbare gevolgen zal hebben, omdat de aangevraagde hoogtes van de wachttorens de reeds toegestane hoogtes op het terrein niet overschrijden. Voor het centrumgebouw is inmiddels omgevingsvergunning verleend. Dit centrumgebouw wordt op sommige delen ook 15 meter hoog. De nu aangevraagde wijzigingen zijn gelijk of lager dan deze reeds toegestane hoogte. Daarnaast past de ontwikkeling bij het thema 'waterpark' dat voor de Witte Raaf is gekozen. De wacht- of vuortorens als markerende punten in het gebied, vormen landmarks die naar mening van de gemeente passen bij deze ontwikkeling.

Overigens is gebleken dat de hoogte van de wachttorens op de hoek van de waterpartij niet correct is opgenomen. Voor deze wachttorens is in het voorontwerpbestemmingsplan een hoogte van 15 meter opgenomen. Dit gebouw wordt echter slechts circa 9 meter hoog. In het midden van de voorgevel van dit gebouw wordt een hoogte-accent gerealiseerd, waardoor in het bestemmingsplan een totale hoogte van maximaal 10 meter voor deze wachttorens opgenomen zal worden. In het ontwerpplan wordt deze hoogte gecorrigeerd.

De Beleidsnota Kamperen is toegeschreven op kampeerterrinen. Het terrein van de Witte Raaf valt daar niet meer onder te scharen. Met de wijzigingen die al met de vrijstelling uit 2008 zijn toegestaan, is dit gebied van een camping aan het ontwikkelen naar een bungalowpark. De regels uit de Beleidsnota Kamperen zijn toegespitst op reguliere kampeerterrinen. Deze kunnen niet zondermeer van toepassing verklaard worden op de ontwikkeling van een bungalowpark.

De verwijzing naar een omliggend parkachtig landschap is naar onze mening niet typerend voor dit gebied. Het gaat hier om een recreatiegebied aan de rand van het Veerse Meer, waar op diverse plaatsen (recreatie)woningen en ook diverse andere (bedrijfs)functies bestaan. Grenzend aan dit recreatiegebied ligt het agrarisch gebied, waar soms grote agrarische complexen zijn gerealiseerd. Daarnaast is in de omgeving van het gebied een vliegveld gevestigd. Naar onze mening is met al deze functies juist sprake van een zeer gevarieerd en druk gebruikt gebied, waarin de voorgestelde wijzigingen vanuit ruimtelijk oogpunt goed passen.

De stelling dat wij aan deze wijzigingen mee zouden werken, omdat wij dit project financieel zouden ondersteunen, is niet aan de orde. De aangevraagde wijzigingen zijn door ons, zoals hierboven beschreven, vanuit ruimtelijk oogpunt beoordeeld.

## **2.5 Reactie van: Inspreker 5.**

Inspreker geeft aan dat het voorontwerp is gepresenteerd als een bundeling van bestaande plannen, maar feitelijk een onderbouwing blijkt te zijn van een poging om het Waterpark Veerse Meer een stedelijk aanzicht te geven. Verwezen wordt naar de wijziging om een drietal wachttorens van 12 en 15 meter mogelijk te maken. Gesteld wordt dat dit niet past in een gebied dat tot op heden uitsluitend agrarisch en/of recreatief wordt gebruikt in een landelijke omgeving.

Gesteld wordt dat het ontwikkelen van flatgebouwen in dit gebied een te grote aantasting van het woongenot en privacy van omwonenden betekent en een ernstige aantasting van de waarde van de huizen tot gevolg zal hebben.

Aangegeven wordt dat niet duidelijk is wat het voordeel voor de camping is en wie in de appartementen zou willen verblijven. Gesteld wordt dat de gemeente aan het plan meewerkt omdat zij financieel betrokken zou zijn bij de uitbreiding van de camping.

### Reactie gemeente:

De stelling dat dit bestemmingsplan feitelijk enkel een onderbouwing zou zijn van een aantal wijzigingen in het Waterpark Veerse Meer doet geen recht aan het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan Oranjeplaat. Het plangebied van dit bestemmingsplan is immers vele malen groter dan het gebied van het Waterpark Veerse Meer. Het voorontwerp is daadwerkelijk opgesteld als bundeling van een groot aantal bestaande plannen. De aangevraagde wijzigingen vormen slechts een klein onderdeel van het gehele bestemmingsplan.

De aangevraagde hoogtes voor de zogenaamde “wachttorens” overschrijden de reeds toegestane bouwhoogte op het terrein van het Waterpark niet. Voor het centrumgebouw is inmiddels omgevingsvergunning verleend. Dit centrumgebouw wordt op sommige onderdelen 15 meter hoog. Ook bijvoorbeeld het al gerealiseerde toiletgebouw op het campingdeel van het Waterpark heeft een bouwhoogte van 12 meter. De nu aangevraagde wijzigingen zijn gelijk of lager dan deze reeds toegestane hoogte. Daarnaast past de ontwikkeling bij het thema ‘waterpark’ dat voor de Witte Raaf is gekozen. De wacht- of vuurtorens als markerende punten in het gebied, vormen landmarks die naar mening van de gemeente passen bij deze ontwikkeling. Met deze argumenten zijn wij van mening dat de aangevraagde wijzigingen passen binnen dit gebied.

Er is naar onze mening geen sprake van het geven van een stedelijk aanzicht van het Waterpark. Bij een gebouw van 12 meter hoog is naar onze mening ook geen sprake van het “ontwikkelen van flatgebouwen”. Het gaat hier om een drietal gebouwen die slechts 4 meter hoger worden dan de andere bebouwing op het terrein. Hierdoor zal sprake zijn van een aantal landmarks, niet van een uitstraling van een stedelijk gebied. Daarnaast liggen de “wachttorens” op meer dan 400 meter afstand van de woning van inspreker.

Overigens is gebleken dat de hoogte van de wachttoren op de hoek van de waterpartij niet correct is opgenomen. Voor deze wachttoren is in het voorontwerpbestemmingsplan een hoogte van 15

meter opgenomen. Dit gebouw wordt echter slechts circa 9 meter hoog. In het midden van de voorgevel van dit gebouw wordt een hoogte-accent gerealiseerd, waardoor in het bestemmingsplan een totale hoogte van maximaal 10 meter voor deze wachttoren opgenomen zal worden. In het ontwerpplan wordt deze hoogte gecorrigeerd.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op pagina 5 aangegeven wat het voordeel voor de camping is van deze wijzigingen. Het plan zoals dat in 2008 is opgesteld, sluit niet meer volledig aan op de vraag in de markt. In het oude plan ontbreken 6-persoons woningen. De partij die de verhuur van de woning voor zijn rekening zal nemen, heeft aangegeven dat met de toevoeging van dit woningtype de verhuurbaarheid van het park zal toenemen. Daarnaast is de vraag naar chalets in de recreatiemarkt sterk terug gelopen, terwijl er nog wel vraag is naar recreatiewoningen. Door een aantal van de geplande chalets te schrappen en in de plaats hiervan recreatiewoningen te plannen, wordt beter aangesloten op de vraag vanuit de markt en wordt het plan economisch beter uitvoerbaar. Er is dus zeker sprake van een belang van de camping.

De stelling dat wij aan deze wijzigingen mee zouden werken, omdat wij dit project financieel zouden ondersteunen, is niet aan de orde. De aangevraagde wijzigingen zijn door ons, zoals hierboven beschreven, vanuit ruimtelijk oogpunt beoordeeld.

## **2.6 Reactie van:**

Inspreker 6  
p/a NCPOC Atyrau  
Postbus 245  
2501 CE Den Haag

Inspreker verzoekt om de geplande extra gebouwen in de zuidwestelijk hoek van Waterpark Veerse Meer (vallend in het op de plankaart aangeduide blok met bestemming R-VR3) niet op te nemen. Aangegeven wordt dat het voorontwerpplan te weinig onderbouwning geeft van deze wijzigingen. Gevraagd wordt om een aanvullende onderbouwning op de volgende punten:

- a. Wat zijn de afwegingen en criteria geweest om het aantal, afmetingen en hoogtes van de geplande bebouwing in dit bestemmingsplan op te nemen?
- b. Hoe zijn de economische belangen van de ontwikkelaar afgewogen ten opzichte van de economische en andere belangen van de eigenaren en bewoners van het gebied bestemd als R-VR2 en W en de belangen van de vereniging van eigenaren die een deel van het gebied bestemd als Groen in eigendom heeft?
- c. Wat zijn de afwegingen om in een niet-stedelijk gebied, gekenmerkt door woningen met maximaal 2 bouwlagen, gebouwen te introduceren met een maximale hoogte van 15 meter?
- d. Wat zijn de overweging om een appartemententoren te plaatsen in een propaan gevarezone?
- e. Wat is de geplande verkeerscirculatie voor de extra wooneenheden in deze zuidwestelijke hoek? Hoe moet de toegangsfunctie gecombineerd worden met de geluidswal en scheidingswal die op dezelfde locatie zijn gepland?
- f. Gevraagd wordt naar het risico ten aanzien van het vliegverkeer op Vliegveld Midden-Zeeland. De onderzoeken die hiernaar zijn gedaan bij de vrijstellingsprocedure waren gericht op het gebruik van dagrecreatie en verblijfsrecreatie in tenten en chalets, terwijl nu sprake is van appartementengebouwen en een mogelijke bezetting van 365 dagen per jaar. Gevraagd wordt om een bevestiging dat de wijzigingen inderdaad geen nadere studie behoeven naar de consequenties voor het vliegveld.
- g. Verzocht wordt om uitleg waarom een aantal percelen in de bestemmingen R-VR2 en W een aanduiding 'landschapswaarde' hebben en vergelijkbare percelen deze aanduiding niet hebben. Wat zijn de toegepaste criteria en wanneer en met welk besluit zijn deze landschapswaarden toegekend?

### Reactie gemeente:

Ad a. Door de ontwikkelaar van het gebied is aangegeven dat de plannen zoals die er lagen, niet meer volledig aansluiten op de vraag in de markt. Daarnaast ontbraken in het plan uit 2008 6-persoons woningen. De partij die de verhuur van de woning voor zijn rekening zal nemen, heeft aangegeven dat met de toevoeging van dit woningtype de verhuurbaarheid van het park zal toenemen. Daarnaast is de vraag naar chalets in de recreatiemarkt sterk terug gelopen, terwijl er nog wel vraag is naar recreatiewoningen. Door een aantal van de geplande chalets te schrappen en in de plaats hiervan recreatiewoningen te plannen, wordt beter aangesloten op de vraag vanuit de markt en wordt het plan economisch beter uitvoerbaar. Om deze redenen heeft de aanvrager de wijziging aan de gemeente voorgelegd.

Wij hebben deze aanvraag getoetst, maar hiervoor zijn vooraf geen criteria opgesteld. Vanuit een ruimtelijk oogpunt is beoordeeld of de aangevraagde wijzigingen passen binnen het gebied. Daarbij is meegewogen wat in de vrijstelling in 2008 aan bebouwing is toegestaan en is ook meegewogen hoe de verdere omgeving in dit plangebied is ingericht. Ook is meegewogen dat het in grotendeels ging om gebieden waar in de oorspronkelijke plannen ook al bebouwing voorzien was. Het ging dan om bebouwing in de vorm van chalets.

Vanuit een stedenbouwkundig opzicht zijn wij van mening dat de aangevraagde wijzigingen passen binnen het gebied. De wijzigingen sluiten aan bij het "water-thema" dat in het park wordt doorgevoerd. In de architectuur van de woningen van de nieuwe 6-persoons recreatie-woningen, wordt aangesloten bij de architectuur van de paalwoningen en van het hoofdgebouw. Het plan om tegenover de al gerealiseerde paalwoningen, in plaats van de eerder geplande chalets paalwoningen te realiseren, vormt naar onze mening een goede afronding van de bebouwing rondom de vijver. Rondom de vijver wordt nu hetzelfde woningtype toegepast, wat de samenhang in het plan ten goede komt.

De "wachttorens" sluiten qua vormgeving ook goed aan bij het waterthema. Het gaat hier om een beperkt aantal van maximaal 3 hogere elementen. Gezien dit beperkte aantal vormen deze "wachttorens" een bijzonder element/landmark op het terrein, die naar onze mening goed op deze locatie inpasbaar is.

Overigens is gebleken dat de hoogte van de wachttoren op de hoek van de waterpartij niet correct is opgenomen. Voor deze wachttoren is in het voorontwerpbestemmingsplan een hoogte van 15 meter opgenomen. Dit gebouw wordt echter slechts circa 9 meter hoog. In het midden van de voorgevel van dit gebouw wordt een hoogte-accent gerealiseerd, waardoor in het bestemmingsplan een totale hoogte van maximaal 10 meter voor deze wachttoren opgenomen zal worden. In het ontwerpplan wordt deze hoogte gecorrigeerd.

Ad b. Bij het afwegen van deze plannen zijn geen economische motieven meegewogen. Als gemeente hebben wij een ruimtelijke afweging gemaakt en beoordeeld of de aangevraagde wijzigingen naar onze mening passen in de ontwikkelingen die in dit gebied spelen. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat de aangevraagde wijzigingen vanuit ruimtelijk oogpunt passen bij de in ontwikkeling zijnde aanpassingen binnen het Waterpark en bij de verdere ontwikkelingen in het plangebied van dit bestemmingsplan.

Ad c. Ook in het oorspronkelijke plan voor het Waterpark is op een aantal plaatsen als sprake van grotere bouwhoogtes. Voor een deel van het centrumgebouw dat inmiddels in aanbouw is, geldt ook een maximale bouwhoogte van 15 meter. Ook het toiletgebouw dat op het campingdeel van het Waterpark is gerealiseerd heeft een maximale hoogte van 12 meter.

Daarnaast wordt in de omgeving van deze ontwikkeling het Hotel Oranjeplaat gerealiseerd. Bij dit hotel zijn bouwhoogtes van 12,5 meter toegestaan. Tot slot is een aantal jaar geleden de bouw van een restaurant en appartementencomplex bij de jachthaven toegestaan. Ook hier is een hoogte van 12 meter toegestaan.

De stelling dat dit gebied gekenmerkt wordt door woningen van maximaal 2 bouwlagen, is naar onze mening dan ook niet correct. Het gaat in dit plangebied om een gebied waar diverse functies en gebouwen mogelijk zijn en waarbij ook diverse bouwhoogtes, ook hoger dan 2 bouwlagen zijn toegestaan. In dat perspectief past de realisatie van een drietal markante gebouwen op het terrein van het Waterpark naar onze mening in het gebied.

Ad d. Op de verbeelding is inderdaad een zone rondom de aanwezige propaantank opgenomen. Deze veiligheidszone geldt echter alleen tussen de propaantank en gebouwen die niet tot de recreatie-inrichting behoren. De te realiseren recreatiewoningen vallen binnen de (milieukundige) recreatie-inrichting van het Waterpark Veerse Meer. Voor deze woningen geldt de veiligheidszone daarom niet.

Maar bijvoorbeeld tot aan de woningen aan de Oranjeplaat moet de veiligheidszone wel aangehouden worden. Het gaat hier om een bestaande propaantank, waarvoor reeds een milieumelding is ingediend. Bij de toetsing van deze melding is geconcludeerd dat aan de veiligheidsafstanden tot aan omliggende bebouwing (niet behorend bij de inrichting) wordt voldaan.

Overigens is bij toetsing wel gebleken dat de zone zoals die nu in de verbeelding van het voorontwerpplan is opgenomen, niet correct is weergegeven. De veiligheidszone is slechts 50 meter, terwijl op de verbeelding een cirkel met een diameter van 135 meter is opgenomen. In het ontwerpplan wordt één en ander gecorrigeerd.

Ad e. Op de meeste van de locaties waar de wijzigingen voorzien zijn, waren voorheen chalets voorzien. In totaal vervallen 26 standplaatsen voor chalets. In de nieuwe situatie worden 42 nieuwe recreatiewoningen gerealiseerd. Dit betekent dat in totaal slechts 16 nieuwe recreatiewoningen in het gebied toegevoegd worden. De capaciteit op de toevoerwegen naar het gebied zijn voldoende om de extra verkeersbewegingen vanwege deze extra 16 woningen op te vangen.

De opmerking over de combinatie van de toegangsfunctie kunnen wij niet plaatsen. De geluidswal en scheidingswal worden aangelegd volgens planning. De toegang voor het Waterpark blijft daar waar hij inmiddels is gesitueerd, aan de Muidenweg in de omgeving van Vliegveld Midden-Zeeland. In de omgeving van het centrumgebouw wordt een groot parkeerterrein gerealiseerd, waar voldoende parkeergelegenheid is om de auto's vanwege deze extra 16 woningen op te vangen. Er is dus geen conflict tussen de geluidswal en de toegangsweg.

Ad f. De gebieden waar de wijzigingen voorzien zijn, vallen buiten de veiligheidszones en geluidszones van vliegveld Midden-Zeeland. Hierdoor is een nadere studie naar de gevolgen voor het Vliegveld niet aan de orde en zullen voor het Vliegveld geen belemmeringen optreden. Overigens was ook bij de vrijstellingsprocedure sprake van gebouwde chalets én vakantiewoningen, waar verblijfsrecreatie jaarrond toegestaan is. Dit wijzigt in de nieuwe situatie dus niet.

Ad g. De aanduiding "landschapswaarde" voor deze percelen is overgenomen het de hiervoor geldende bestemmingsplannen voor deze woningen. Het beleid dateert oorspronkelijk uit het bestemmingsplan Oranjeplaat dat in 1971 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is geconstateerd dat behoud van een bebouwingsvrije zone langs het water in dit gebied van belang was om het contact met het water te behouden. Met name het beeld vanaf het water op het land werd als kenmerkend geacht voor het karakter en de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de Oranjeplaat. Met name om te voorkomen dat de oevers langs deze woningen "dichtslibben" met tuinhuisjes en dergelijke en om te waarborgen dat de beleving van het water ook voor dagrecreanten in stand blijft, dienen de oevers (grotendeels) openbaar en vrij van bebouwing te blijven. Dit wordt met de aanduiding "lw" weer gegeven. Overigens geldt deze aanduiding voor alle woningen Oranjeplaat 1 tot en met 63. Het gaat hier dus om voortzetting van jarenlang bestaand beleid.

## **2.7 Reactie van:**

Vereniging D'Oranjeplaete  
p/a Oranjeplaat 58  
4341 PW Arnemuiden

Het bestuur van de vereniging geeft namens hun leden aan niet in te kunnen stemmen met de beoogde wijzigingen op het terrein van Waterpark Veerse Meer. Verwezen wordt naar de verstedelijking van dit Waterpark en de bouw van drie "wachttorens" van 12 en 15 meter hoog. Deze verstedelijking vindt plaats in een gebied dat naar mening van de vereniging tot op heden uitsluitend agrarisch en/of recreatief wordt gebruikt in een landelijke omgeving.

Het ontwikkelen van deze hoge gebouwen in de huidige omgeving is naar mening van de vereniging ruimtelijk en landschappelijk zeer ongewenst en tast het karakter van het omliggende gebied aan. Daarnaast wordt ernstig inbreuk gemaakt op de privacy van de bewoners. Zelfs varende op de kreek zullen bewoners zich bespied voelen vanuit de wachttorens.

Verder wordt aangegeven niet in te kunnen stemmen met een grotere aantal waterwoningen dan voorheen waren voorzien. Deze ontwikkeling zal leiden tot planschade, waardoor de financiële haalbaarheid van dit plan in het gedrang komt.

De bestuursleden geven aan verbaasd te zijn deze nieuwe ontwikkelingen uit een publicatie te moeten vernemen, terwijl zij al jaren in gesprek zijn met de uitbater van de camping over de verkoop van een stuk grond. De uitbater van de camping zou richting de bestuursleden aangegeven hebben dat dit plan niet door hem geïnitieerd is.

## Reactie gemeente:

De aangevraagde hoogtes voor de zogenaamde "wachttorens" overschrijden de reeds toegestane bouwhoogte op het terrein van het Waterpark niet. Voor het centrumgebouw is inmiddels omgevingsvergunning verleend. Dit centrumgebouw wordt op sommige onderdelen 15 meter hoog. Ook bijvoorbeeld het al gerealiseerde toiletgebouw op het campingdeel van het Waterpark heeft een bouwhoogte van 12 meter. De nu aangevraagde wijzigingen zijn gelijk of lager dan deze

reeds toegestane hoogte. Daarnaast past de ontwikkeling bij het thema 'waterpark' dat voor de Witte Raaf is gekozen. De wacht- of vuurtorens als markerende punten in het gebied, vormen landmarks die naar mening van de gemeente passen bij deze ontwikkeling.

Met deze argumenten zijn wij van mening dat de aangevraagde wijzigingen passen binnen dit gebied.

Overigens is gebleken dat de hoogte van de wachttoren op de hoek van de waterpartij niet correct is opgenomen. Voor deze wachttoren is in het voorontwerpbestemmingsplan een hoogte van 15 meter opgenomen. Dit gebouw wordt echter slechts circa 9 meter hoog. In het midden van de voorgevel van dit gebouw wordt een hoogte-accent gerealiseerd, waardoor in het bestemmingsplan een totale hoogte van maximaal 10 meter voor deze wachttoren opgenomen zal worden. In het ontwerpplan wordt deze hoogte gecorrigeerd.

Er is naar onze mening geen sprake van het geven van een stedelijk aanzicht van het Waterpark of van een aantasting van het omliggende gebied. Vanuit een stedenbouwkundig opzicht zijn wij van mening dat de aangevraagde wijzigingen passen binnen het gebied. De wijzigingen sluiten aan bij het "water-thema" dat in het park wordt doorgevoerd. In de architectuur van de woningen van de nieuwe 6-persoons recreatie-woningen, wordt aangesloten bij de architectuur van de paalwoningen en van het hoofdgebouw.

Het plan om tegenover de al gerealiseerde paalwoningen, in plaats van de eerder geplande chalets paalwoningen te realiseren, vormt naar onze mening een goede afronding van de bebouwing rondom de vijver. Rondom de vijver wordt nu hetzelfde woningtype toegepast, wat de samenhang in het plan ten goede komt.

De "wachttorens" sluiten qua vormgeving ook goed aan bij het waterthema. Het gaat hier om een beperkt aantal van maximaal 3 hogere elementen. Gezien dit beperkte aantal vormen deze "wachttorens" een bijzonder element/landmark op het terrein, die naar onze mening goed op deze locatie inpasbaar is.

Op de plaats waar de extra waterwoningen gepland zijn, waren in het oorspronkelijke plan uit 2008 chalets gepland. Tussen het gebied dat in eigendom is bij de leden van de vereniging en deze nieuwe waterwoningen, zit nog een gebied dat met chalets ingevuld wordt (conform het oorspronkelijke plan). De impact voor de woningen aan de Oranjeplaat 1 tot en met 63 zullen daarmee naar onze mening gering zijn.

De verschillen tussen het oorspronkelijke plan uit 2008 en deze nieuwe waterwoningen zijn naar onze mening niet zodanig, dat hier een groot bedrag aan planschade uit voort zal komen. Ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid hebben wij een zogenaamde anterieure overeenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is geregeld dat eventuele kosten van planschade voor rekening van de aanvrager komen.

Door insprekers wordt aangegeven dat de wijzigingen een onevenredige aantasting van de privacy van de leden van de vereniging met zich meebrengen.

De geplande wijzigingen liggen echter op enige afstand van de woningen van de leden van deze vereniging. De kortste afstand tussen één van de wijzigingen en een woning van een lid van de vereniging is circa 50 meter. Deze 50 meter is ingevuld met onder andere een groenstrook, die als buffer dient tussen de nieuwe ontwikkelingen en de woningen van omwonenden. Naar onze mening is de impact van de aangevraagde wijzigingen op de omliggende woningen gering.

In de inspraakreactie wordt tot slot de vraag gesteld waarom de bestuursleden deze informatie uit een publicatie in de krant moesten vernemen en niet door de uitbater van de camping op de hoogte zijn gesteld. Deze vraag kunnen wij uiteraard niet beantwoorden, aangezien wij niet bij deze gesprekken betrokken zijn.

### **3. Vooroverlegreacties**

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

Rijkswaterstaat Zeeland  
Postbus 5014  
4330 KA Middelburg

Gewezen wordt op het feit dat de tweede tranche van het Barro is vastgesteld en op 1 oktober 2012 in werking is getreden. Geconcludeerd wordt dat deze 2<sup>e</sup> tranche van het Barro geen directe consequenties heeft voor het plangebied.

#### Reactie gemeente:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

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

Provincie Zeeland  
Postbus 165  
4330 AD Middelburg

Aangegeven wordt dat het bestemmingsplan een bundeling is van ruimtelijke ontwikkelingen waarmee de provincie Zeeland al eerder heeft ingestemd. Vanuit de provinciale organisatie is er dan ook geen behoefte om op het voorontwerpplan te reageren.

#### Reactie gemeente:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### **4. Conclusie:**

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

Tijdens de periode van ter inzagelegging is gebleken dat de hoogte van één van de geplande wachttorens (de toren op de hoek van de rij waterwoningen en dichtbij het voormalige receptiegebouw) niet correct is opgenomen. In het voorontwerpbestemmingsplan is voor deze toren een hoogte van maximaal 15 meter opgenomen, maar deze toren wordt slechts maximaal 10 meter hoog. In het ontwerpplan wordt dit gecorrigeerd.

Het aantal te realiseren appartementen in de wachttorens is gewijzigd. De oorspronkelijke plannen omvatten de realisatie van een penthouse op de bovenste verdieping van iedere wachttoren. Deze penthouses zouden ingericht worden als 8-persoons appartement. De organisatie die de verhuur van de woningen op zich zal nemen, heeft aangegeven dat voor penthouses van dit formaat de verhuurmarkt klein is. Daarom gaat de voorkeur er naar uit om in plaats van 1 groot appartement, 2 kleine appartementen (4-persoons) op de bovenste verdiepingen van de wachttorens te realiseren. Hiermee zal het aantal te realiseren recreatie-appartementen toenemen met 3, maar het aantal bedden blijft met deze wijziging gelijk.

Op de verbeelding is een zone rondom de aanwezige propaantank opgenomen. Deze propaantank wordt gebruikt om een aantal van de stacaravans te voorzien van gas. De tank heeft een inhoud van 8 m<sup>3</sup>. De tank valt binnen de regels van het Activiteitenbesluit, maar niet binnen de regels van het Besluit externe veiligheid.

Voor gebouwen die niet behoren tot dezelfde (milieukundige) inrichting moet een veiligheidszone van 50 meter aangehouden worden. Op de verbeelding is nu een cirkel met een diameter van 135 meter opgenomen. Dit wordt in het ontwerpplan gecorrigeerd.

Tot slot is tijdens de periode van terinzagelegging gebleken dat in het bouwblok voor de rij nieuwe waterwoningen (6-persoons) die parallel aan de voormalige toegangsweg gerealiseerd worden, de aanduiding twee-aan-één (tea) ontbreekt. Deze wordt in het ontwerpplan toegevoegd.

De diepte van het opgenomen bouwblok blijkt onvoldoende om de geplande waterwoningen te realiseren. Dit heeft te maken met de realisatie van een overhangend terras en een balkon die aan de waterzijde worden gerealiseerd. Om de realisatie van dit terras en balkon mogelijk te maken, wordt het bouwblok voor deze rij woningen verdiept naar 15 meter. De verdieping vindt plaats in de richting van het water.

Deze waterwoningen hebben aan de voorzijde een deels verhoogde goothoogte. Vanuit een ruimtelijk oogpunt zijn wij van mening dat het ontwerp van de daken, met de deels verhoogde goothoogte acceptabel is. Echter wij vinden het ongewenst om voor het gehele bouwblok de goothoogte te verhogen. Daarom zal in het bouwblok een strook van 5 meter breed (vanaf de waterzijde) worden opgenomen, waarbinnen met een bouwaanduiding wordt opgenomen dat een verhoogde goot is toegestaan. In deze strook wordt een goothoogte van maximaal 5 meter toegestaan. In de rest van het bouwblok blijft een goothoogte van maximaal 4 meter gelden.







Zienswijzenrapport  
**Ontwerpbestemmingsplan Oranjeplaat**

Gemeente Middelburg  
Mei 2013

## 1. Inleiding

De officiële bestemmingsplanprocedure is gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 28 februari 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Van deze terinzagelegging zijn vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen gedaan. Daarbij is de mededeling gedaan dat gedurende genoemde termijn een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen dat ontwerp kan indienen bij de raad.

Binnen deze periode zijn vier zienswijzen binnengekomen van:

1. Reclamant a;<sup>1</sup>
2. Reclamant b;
3. Reclamant c;
4. Vereniging D'Oranjeplaete, p/a Oranjeplaat 58, 4341 PW Arnemuiden. Deze zienswijze is aangevuld per brief van 7 mei 2013 door Den Hollander Advocaten, namens Vereniging D'Oranjeplaete.

Daarnaast is reactie ontvangen van de provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen, Gasunie en Rijkswaterstaat Zeeland, dat zij in het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen. Deze reacties zijn voor kennisgeving aangenomen.

De ingediende zienswijzen worden in hoofdstuk 2 samengevat en voorzien van een reactie. In hoofdstuk 3 wordt een conclusie getrokken ten aanzien van het al dan niet wijzigen van het bestemmingsplan.

---

<sup>1</sup> Vanwege de Wet Bescherming Persoonsgegevens zijn de zienswijzen die door particulieren ingediend zijn, geanonimiseerd. Voor de zienswijzen die namens een NV, BV, Vereniging en dergelijke zijn ingediend bestaat geen verplichting tot anonimisering.

## 1. Reclamant a:

- a. Aangegeven wordt dat reclamant niet in kan stemmen met de bouw van de twee wachttorens op de hoeken van de rij dijkwoningen en met de wachttoren op de hoek van de waterpartij. Deze wijziging past niet binnen de verleende vrijstelling voor het project Witte Raaf en de toegestane bouwhoogte die in de mer-beoordeling is opgenomen.
- b. Aangegeven wordt dat de bouw in strijd is met de Beleidsnota Kamperen, op het onderdeel landschappelijke inpassing en de bouwhoogte die op reguliere kampeertreinen is toegestaan. Gesteld wordt dat door het systematisch wijzigen van de uitbreidingsplannen op dit terrein en door de financiële participatie van de gemeente, er een zodanige “verstening” in gang is gezet dat het terrein door de gemeente niet langer als camping, maar als bungalowpark wordt behandeld.
- c. Gesteld wordt dat de financiële betrokkenheid van de gemeente in dit project, er niet toe mag leiden dat de regelgeving uit de Beleidsnota Kamperen en de project-MER beoordeling wordt genegeerd.
- d. Aangegeven wordt dat de wijzigingsvoorstellen een grote impact hebben op het gevoel van onafhankelijk, vrij en veilig wonen. Gesteld wordt dat de wijziging van realisatie van recreatiewoningen in plaats van chalets, zal leiden tot een zich met hoge frequentie verplaatsende grote bevolkingsdichtheid, met alle gevolgen van dien voor de omgeving.
- e. De wijzigingsvoorstellen worden ervaren als een aantasting van de privacy en het woongenot. Tevens wordt dit ervaren als horizonvervuilend voor het omliggende parkachtige en groene landschap.

### Reactie:

Ad a. De conclusie dat de wijzigingen niet passen binnen de in 2008 verleende vrijstelling is correct. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is dit ook verwoord.

In de zienswijze wordt gesteld dat in de mer-beoordeling een maximale bouwhoogte is toegestaan. Deze conclusie is niet terecht. In een MER-beoordeling worden echter geen maximum bouwhoogten gesteld. In een dergelijke beoordeling wordt enkel de invloed van het plan op de natuur en milieu beschreven. Daarnaast is de MER-beoordeling destijds specifiek opgesteld specifiek voor het plan zoals het er toen lag. De nu aangevraagde wijzigingen waren toen nog niet te voorzien.

De afwijking van de mer-beoordeling die in 2008 is opgesteld, is overigens niet zodanig dat een nieuwe mer-beoordeling opgesteld moet worden. De mer-beoordeling moest destijds uitgevoerd worden, vanwege de aanleg van de jachthaven. Bij de jachthaven worden geen wijzigingen doorgevoerd, zodat het opnieuw opstellen van de mer-beoordeling niet nodig is.

De in 2008 verleende vrijstelling geeft in principe de maximale bouwhoogten op het terrein van Waterpark Veerse Meer weer. Maar, zoals in de toelichting van het ontwerpplan is opgenomen, is een verzoek voor afwijking van deze vrijstelling ingediend. Dit verzoek is op ruimtelijke gronden beoordeeld. Wij zijn van mening dat de aangevraagde wijzigingen passen binnen het gebied. In de eerdere reactie op de inspraakreactie van deze inspreker hebben wij uiteengezet waarom wij deze mening toegedaan zijn. Wij vinden de wijzigingen vanuit planologisch opzicht aanvaardbaar, vanwege de volgende aspecten:

De wijzigingen sluiten aan bij het “water-thema” dat in het park wordt doorgevoerd. In de architectuur van de woningen van de nieuwe 6-persoons recreatiewoningen, wordt aangesloten bij de architectuur van de paalwoningen en van het hoofdgebouw.

Het plan om tegenover de al gerealiseerde paalwoningen, in plaats van de eerder geplande chalets, paalwoningen te realiseren, vormt naar onze mening een goede afronding van de bebouwing rondom de vijver. Rondom de vijver wordt nu hetzelfde woningtype toegepast, wat de samenhang in het plan ten goede komt.

Ook de “wachttorens” sluiten qua vormgeving goed aan bij het waterthema. Het gaat hier om een beperkt aantal van maximaal 3 hogere elementen. De hoogte van de wachttorens blijft gelijk of lager dan de reeds toegestane bebouwing in het gebied.

Het centrumgebouw (waarvoor reeds een onherroepelijke bouwvergunning is verleend) heeft immers ook hoogtes tussen de 12 en 15 meter.

Gezien dit beperkte aantal vormen deze “wachttorens” een bijzonder element/landmark op het terrein, die naar onze mening goed op deze locatie inpasbaar is.

Op de locatie van de paalwoningen en de zogenaamde waterwoningen waren voorheen chalets gepland. Het gaat dus niet zozeer om nieuwe bebouwing, maar om een wijziging in het soort bebouwing op deze locatie. Wel wijkt de hoogte van de nieuwe woningen af, van de chalets die eerst

op deze plaatsen gepland waren. Maar voor de toegestane hoogtes is aansluiting gezocht bij de hoogtes die ook zijn toegestaan bij de recreatiewoningen, die middels de verleende vrijstelling in 2008 zijn toegestaan. Naar mening van de gemeente zijn de wijzigingen daarom niet zodanig ingrijpend, dat de belangen van omwonenden hierdoor onevenredig geschaad worden.

Ad b. De Beleidsnota Kamperen is toegeschreven op kampeerterrinen. Met de vrijstelling die in 2008 voor de plannen op het terrein van het Waterpark is verleend, is dit gebied zich gaan ontwikkelen van een camping naar een bungalowpark.

Het is dus niet zo dat de wijzigingen die nu in het ontwerpplan worden meegenomen, het gebied naar een bungalowpark laat ontwikkelen. Die ontwikkeling is ingezet door medewerking te verlenen aan de vrijstelling uit 2008. De regels uit de Beleidsnota Kamperen zijn toegespitst op reguliere kampeerterrinen. Deze kunnen niet zondermeer van toepassing verklaard worden op de ontwikkeling van een bungalowpark.

Ad c. Zoals aangegeven onder Ad a, zijn de aangevraagde wijzigingen beoordeeld vanuit een stedenbouwkundige optiek. De betrokkenheid van de gemeente bij de uitvoering van het project, is niet meegewogen in de beoordeling van de wijzigingen.

Beoordeeld is of de wijzigingen vanuit een ruimtelijk oogpunt passend zijn in dit gebied. Wij zijn van mening dat dit het geval is. Voor de argumenten verwijzen wij u naar het geschrevene onder Ad a.

Ad d. De wijzigingen hebben geen grote gevolgen voor het aantal personen dat op het terrein van het Waterpark aanwezig zal zijn. Op de wijzigingslocaties was ook in het plan van 2009 al bebouwing voorzien. Enkel de vorm van de bebouwing wijzigt.

Ook de bedrijfsvoering zal door de aangevraagde wijzigingen niet ingrijpend wijzigen. Het was en is de bedoeling de woningen en chalets op het park via een centrale verhuurorganisatie (Landal) te verhuren aan toeristen. Dit betekent inderdaad dat de gebruikers van de woningen regelmatig zullen wisselen. Maar ook in de voorgaande situatie, waarbij er ter plaatse een camping was, was er sprake van een hoge frequentie van wisselende gebruikers op het terrein.

Voor de omwonenden van de Oranjeplaat is deels ook een verbetering ingezet, door de ingang van het terrein te verplaatsen naar een locatie in de omgeving van het vliegveld. Hierdoor komen er dus minder verkeersbewegingen in de omgeving van de omliggende woningen.

Ad e. De verwijzing naar een omliggend parkachtig landschap is naar onze mening niet typerend voor dit gebied. Het gaat hier om een recreatiegebied aan de rand van het Veerse Meer, waar op diverse plaatsen (recreatie)woningen en ook diverse andere (bedrijfs)functies bestaan. Grenzend aan dit recreatiegebied ligt het agrarisch gebied, waar soms grote agrarische complexen zijn gerealiseerd. Daarnaast is in de omgeving van het gebied een vliegveld gevestigd. Naar onze mening is met al deze functies juist sprake van een zeer gevarieerd en druk gebruikt gebied, waarin de voorgestelde wijzigingen vanuit ruimtelijk oogpunt goed passen.

## **2. Reclamant b:**

- a. Aangegeven wordt dat reclamant niet in kan stemmen met de bouw van de twee wachttorens op de hoeken van de rij dijkwoningen en met de wachttoren op de hoek van de waterpartij. Deze wijziging past niet binnen de verleende vrijstelling voor het project Witte Raaf en de toegestane bouwhoogte die in de mer-beoordeling is opgenomen.
- b. De hoogte van met name de 'wachttorens' wordt ervaren als een zeer ernstige inbreuk op de privacy en woongenot en wordt ervaren als horizonvervuilend voor het omliggende parkachtige en groene landschap.
- c. Gesteld wordt dat het 'verstenen' van het landschap een verarming is en het Zeeuwse Landschap niet te veel verstoord mag worden.
- d. Gesteld wordt dat het feit dat de gemeente private initiatieven financieel ondersteunt, geen motief mag zijn om het woongenot en het zeeuwse landschap tegen elke prijs te bederven.

### **Reactie:**

Ad a. Voor een reactie op dit argument wordt verwezen naar het geschrevene onder Ad a op pagina 3 en 4 van dit rapport.

Ad b. De verwijzing naar een omliggend parkachtig landschap is naar onze mening niet typerend voor dit gebied. Het gaat hier om een recreatiegebied aan de rand van het Veerse Meer, waar op diverse plaatsen (recreatie)woningen en ook diverse andere (bedrijfs)functies bestaan. Grenzend aan dit

recreatiegebied ligt het agrarisch gebied, waar soms grote agrarische complexen zijn gerealiseerd. Daarnaast is in de omgeving van het gebied een vliegveld gevestigd. Naar onze mening is met al deze functies juist sprake van een zeer gevarieerd en druk gebruikt gebied, waarin de voorgestelde wijzigingen vanuit ruimtelijk oogpunt goed passen.

Ad c. Het gebied waar de wijzigingen voorzien zijn, is al sinds jaar en dag in gebruik voor recreatieve doeleinden. Het is dus geen ongerept stuk natuur. Alleen de wijze waarop het recreatieve gebruik vormgegeven wordt, wijzigt. De grootste wijziging heeft plaatsgevonden middels de verleende vrijstelling uit 2008. De wijzigingen die in dit ontwerpbestemmingsplan zijn meegenomen, hebben naar onze mening niet een zodanige verstening van het landschap tot gevolg van het Zeeuwse Landschap hierdoor verstoord wordt.

Ad d. Zoals aangegeven onder Ad a, zijn de aangevraagde wijzigingen beoordeeld vanuit een stedenbouwkundige optiek. De betrokkenheid van de gemeente bij de uitvoering van het project, is niet meegewogen in de beoordeling van de wijzigingen. Beoordeeld is of de wijzigingen vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar zijn in dit gebied. Wij zijn van mening dat dit het geval is. Voor de argumenten verwijzen wij u naar het geschrevene onder Ad a.

### **3. Reclamant c**

- a. Verzocht wordt de geplande extra gebouwen in de zuidwestelijke hoek van het aangeduide blok R-VR3 op de verbeelding, niet op te nemen. Het ontwerpbestemmingsplan geeft onvoldoende onderbouwing van de voorgestelde wijzigingen.
- b. Reclamant kan niet instemmen met de argumenten die worden gebruikt om op deze locatie hoogbouw toe te staan. Gesteld wordt dat de hoogte van Restaurant Oranjeplaat niet gebruikt mag worden om in een groter gebied hoogbouw toe te staan.
- c. Gesteld wordt dat er een ogenschijnlijk eenzijdige economische belangen behartiging van de exploitant van het park plaatsvindt. Tevens wordt gesteld dat het mogelijk zou moeten zijn een alternatief plan te realiseren dat extra units toestaat, maar niet de horizon beïnvloed.

#### **Reactie:**

Ad a. De onderbouwing van de wijzigingen in deze hoek van het Waterpark Veerse Meer is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Een aanvulling daarop is opgenomen in het rapport Inspraak- en vooroverleg dat aan de hand van de inspraakreacties is opgesteld en als bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerpplan is opgenomen. Volledigheidshalve voegen wij de stedenbouwkundige argumenten, op basis waarvan wij van mening zijn dat de wijzigingen acceptabel zijn, hier toe:

De wijzigingen sluiten aan bij het "water-thema" dat in het park wordt doorgevoerd. In de architectuur van de woningen van de nieuwe 6-persoons recreatiewoningen, wordt aangesloten bij de architectuur van de paalwoningen en van het hoofdgebouw.

Het plan om tegenover de al gerealiseerde paalwoningen, in plaats van de eerder geplande chalets, paalwoningen te realiseren, vormt naar onze mening een goede afronding van de bebouwing rondom de vijver. Rondom de vijver wordt nu hetzelfde woningtype toegepast, wat de samenhang in het plan ten goede komt.

Ook de "wachttorens" sluiten qua vormgeving goed aan bij het waterthema. Het gaat hier om een beperkt aantal van maximaal 3 hogere elementen. De hoogte van de wachttorens blijft gelijk of lager dan de reeds toegestane bebouwing in het gebied.

Het centrumgebouw (waarvoor reeds een onherroepelijke bouwvergunning is verleend) heeft immers ook hoogtes tussen de 12 en 15 meter.

Gezien dit beperkte aantal vormen deze "wachttorens" een bijzonder element/landmark op het terrein, die naar onze mening goed op deze locatie inpasbaar is.

Op de locatie van de paalwoningen en de zogenaamde waterwoningen waren voorheen chalets gepland. Het gaat dus niet zozeer om nieuwe bebouwing, maar om een wijziging in het soort bebouwing op deze locatie. Wel wijkt de hoogte van de nieuwe woningen af, van de chalets die eerst op deze plaatsen gepland waren. Maar voor de toegestane hoogtes is aansluiting gezocht bij de hoogtes die ook zijn toegestaan bij de recreatiewoningen, die middels de verleende vrijstelling in 2008 zijn toegestaan. Naar onze mening zijn de wijzigingen niet zodanig ingrijpend, dat de belangen van omwonenden hierdoor onevenredig geschaad worden.

Ad b. De stelling dat op het terrein hoogbouw gerealiseerd zou worden, ondersteunen wij niet. Het gaat om gebouwen met een maximale hoogte van 12 meter. Dat betekent maximaal 3 bouwlagen. In Nederland wordt de term 'hoogbouw' gebruikt voor gebouwen waarin volgens het Bouwbesluit een lift vereist is. Deze eis geldt voor gebouwen vanaf vijf verdiepingen.

Daarnaast wordt voor de hoogte niet enkel verwezen naar de hoogte van Restaurant Oranjeplaat, zoals de zienswijze lijkt te suggereren. Wel wordt verwezen naar andere ontwikkelingen in dit gebied, waar ook grotere bouwhoogten zijn toegestaan. Daarbij is onder andere verwezen naar restaurant Oranjeplaat, maar ook naar de bouwhoogte die toegestaan is bij Hotel Oranjeplaat én naar de hoogtes die bij verlening van de vrijstelling uit 2008 op het terrein van de voormalige camping de Witte Raaf zijn toegestaan. Deze voorbeelden worden genoemd ter illustratie van de stelling dat het in deze omgeving niet gaat om een groene omgeving, waar geen of nauwelijks bebouwing aanwezig is. Aan deze oever van het Veerse Meer gaat het om een dynamisch gebied, waar natuur, economie, wonen en recreatie elkaar ontmoeten. De belangen van al deze functies hebben wij afgewogen. Met de argumenten zoals die onder ad a van deze beantwoording worden genoemd, zijn wij van mening dat de aangevraagde wijzigingen passen binnen deze dynamische omgeving.

Ad c. Zoals aangegeven onder ad a, zijn de aangevraagde wijzigingen beoordeeld vanuit een stedenbouwkundige optiek. De betrokkenheid van de gemeente bij de uitvoering van het project, is niet meegewogen in de beoordeling van de wijzigingen.

Beoordeeld is of de wijzigingen vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar zijn in dit gebied. Wij zijn van mening dat dit het geval is. Voor de argumenten verwijzen wij u naar het geschrevene onder ad a. Aangezien wij van mening zijn dat het plan vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is, is het zoeken naar een alternatief plan, naar onze mening niet nodig.

#### **4. Vereniging D'Oranjeplaete p/a Oranjeplaat 58 4341 PW Arnhem**

- a. Het bestuur van de vereniging geeft aan niet in te kunnen stemmen met de beoogde wijzigingen op het terrein van Waterpark Veerse Meer. Verwezen wordt naar de verstedelijking van dit Waterpark en de bouw van drie "wachttorens" van 12 meter hoog. Deze verstedelijking vindt plaats in een gebied dat naar mening van de vereniging tot op heden uitsluitend agrarisch en/of recreatief wordt gebruikt in een landelijke omgeving. Het ontwikkelen van deze hoge gebouwen in de huidige omgeving is naar mening van de vereniging ruimtelijk en landschappelijk zeer ongewenst en tast het karakter van het omliggende gebied aan.
- b. De gebouwen zullen een ernstige inbreuk maken op de privacy van de bewoners. Zelfs varende op de kreek zullen bewoners zich bespied voelen vanuit de wachttorens.
- c. Gesteld wordt dat de antwoorden op de inspraakreacties niet gesteund worden, omdat niet meegewogen is dat de 'wachttorens' op de erfgrens van het terrein staan en daarmee direct in het zicht van aangrenzende woningen staan.
- d. Verder wordt aangegeven niet in te kunnen stemmen met een grotere aantal waterwoningen dan voorheen waren voorzien. De woningen zijn hoger dan de eerder geplande chalets. Deze ontwikkeling zal leiden tot planschade, waardoor de financiële haalbaarheid van dit plan in het gedrang komt.
- e. Aangegeven wordt dat de vereniging zich met alle mogelijke middelen tegen de wijzigingen zal verzetten.

Deze zienswijze is per brief van 7 mei 2013 aangevuld door Den Hollander Advocaten, namens de Vereniging D'Oranjeplaete. In deze aanvulling op de zienswijzen worden de volgende aspecten genoemd:

- f. Ingegaan wordt op het belang van de vereniging bij de zienswijze.
- g. Aangevoerd wordt dat er geen noodzaak is de twee 'wachttorens' te realiseren. Verwezen wordt naar een opmerking in de toelichting dat de het gebied "ingevuld zou kunnen worden". Aan deze zinsnede wordt de conclusie verbonden dat het niet noodzakelijk is de twee wachttorens planologisch mogelijk te maken.
- h. Gesteld wordt dat er geen stedenbouwkundige redenen voor de wachttorens is, waarbij verwezen wordt naar de omliggende laagbouw en een opmerking uit de toelichting over een "vrij grote open ruimte". Gesteld wordt dat enkel gekozen is voor het volbouwen van de open ruimte, op een wijze die beter is voor de exploitatie. Daarbij wordt ook verwezen dat de gemeente een financieel belang heeft bij het project en een groter financieel voordeel uit het project daarom bij de gemeente welkom zou zijn.
- i. De twee wachttorens zijn niet gebiedseigen. De omliggende bebouwing is zeer gering van hoogte. Nergens anders in het plangebied zijn gestapelde wooneenheden toegestaan.
- j. De wachttorens zullen een niet te aanvaarden inbreuk maken op de landschappelijke kwaliteit van het gebied.



- k. De twee wachttorens zullen de privacy van de woningen op de "Oranjeplaat" onaanvaardbaar aantasten. Er zou geen sprake zijn van een voldoende afstand tussen de bestaande woningen en de wachttorens. De hoogte in combinatie met de ligging geven een direct zicht op de achtertuinen en woningen, waardoor de privacy onvoldoende gewaarborgd is. Een afstand van 50 meter is onvoldoende om die inbreuk aanvaardbaar te doen zijn.
- l. Gesteld wordt dat het toestaan van een hoogte van 12 meter bij een overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied niet past in het ruimtelijk beleid. Gesteld wordt dat aan agrarische bebouwing vanwege het tegengaan van verstening zo goed als niet meer meegewerkt wordt, zodat het niet met dat beleid strookt om wachttorens van 12 meter toe te staan.

**Reactie:**

Ad a. Het gebied rondom deze oever van het Veerse Meer, heeft naar onze mening verschillende functies. Er is inderdaad sprake van een aangrenzend agrarisch gebied, maar ook de functies wonen, recreatie, horeca en een vliegveld liggen in dit gebied. Deze grote verscheidenheid aan functies komt ook tot uiting in de verschillende soorten bebouwing die in het gebied gerealiseerd worden.

Zoals ook beschreven op andere punten in dit rapport, hebben wij de aangevraagde wijzigingen vanuit een stedenbouwkundig oogpunt beoordeeld. Wij zijn daarbij tot de conclusie gekomen dat de aangevraagde wijzigingen naar onze mening passen in deze omgeving.

Daarbij is onder andere rekening gehouden met de wijzigingen die in gang zijn gezet bij de verlening van de vrijstelling voor de ontwikkelingen op het Waterpark in 2008. Daarnaast zijn in dit gebied in de afgelopen jaren afwisselende bouwhoogtes toegestaan, bijvoorbeeld bij Restaurant Oranjeplaat, bij Hotel Oranjeplaat en op het in ontwikkeling zijnde terrein van het Waterpark Veerse Meer. Kijkend naar deze ontwikkelingen zijn de aangevraagde bouwhoogtes naar onze mening acceptabel. De hoogtes van de aangevraagde recreatiewoningen passen bij de reeds gerealiseerde en nog in aanbouw zijnde recreatiewoningen op het terrein van het Waterpark. De drie wachttorens vormen 3 wat hogere elementen op het terrein, maar gezien het feit dat het om een groot terrein gaat en slecht om een beperkt aantal hogere elementen, zijn wij van mening dat de ontwikkelingen passen in dit gebied.

Ad b. Zoals eerder aangegeven in het Rapport Inspraak en Vooroverleg naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan liggende geplande wijzigingen op enige afstand van de woningen van de leden van deze vereniging. De kortste afstand tussen één van de wijzigingen en een woning van één van leden is 50 meter. Deze afstand wordt onder ander ingevuld met een groenstrook, die dient als buffer tussen de nieuwe ontwikkelingen en de woningen van omwonenden.

Inderdaad gaat het hier om wat hogere elementen, maar de stelling dat omwonenden bespied zullen worden, ondersteunen wij niet. De ontwikkelingen op het terrein van het Waterpark Veerse Meer zijn gericht op het Veerse Meer, niet op de omliggende woningen.

Daarnaast worden tussen deze hogere elementen en de omliggende woningen nog chalets, een weg en een groenwal gerealiseerd. De privacy van omwonenden zal hierdoor naar onze mening niet geschaad worden.

Ad c. De opmerking dat de wachttorens op de erfgrens gerealiseerd worden, is naar onze mening niet correct. Tussen de wachttorens en de erfgrens ligt nog ongeveer 10 meter. Tot aan de dichtsbijzijnde woning en één van de wachttorens ligt dan nog een watergang, groenstrook van 17 meter breed en een weg.

De andere twee wachttorens staan op een grotere afstand tot de omliggende woningen. Eén van de torens wordt ter hoogte van het centrumgebouw gerealiseerd, op grote afstand van de woningen van de leden van de vereniging.

Inderdaad zullen de wachttorens vanuit de omgeving te zien zijn. Maar gezien de functie van het gebied en het feit dat het slechts om een aantal hogere elementen gaat, is dit naar onze mening niet onacceptabel.

Ad d. De waterwoningen zullen inderdaad hoger zijn dan de chalets die hier voorheen waren gepland, maar vanuit een stedenbouwkundig opzicht zijn de extra waterwoningen een goede ontwikkeling. Door ook aan deze zijde van de waterpartij de waterwoningen te realiseren, vindt een naar onze mening goede afronding van de bebouwing rondom de bestaande vijver plaats. Rondom de vijver wordt nu hetzelfde woningtype toegepast, wat de samenhang in het plan ten goede komt.

De waterwoningen in de zuid-westelijke hoek van het plan vormen naar onze mening een goede aanvulling op het aanbod op het Waterpark. Daarnaast komt de toevoegingen van woningen in plaats

van chalets de financiële uitvoerbaarheid van het plan juist ten goede. In de huidige markt is het lastig een financierder te vinden voor chalets. Banken zijn wel bereid om recreatiewoningen van steen te financieren, vanwege de langere levensduur van deze woningen. Door een aantal chalets om te vormen tot recreatiewoning, wordt het aanbod van recreatievoorzieningen op het terrein gevarieerder (wat de verhuur ten goede zal komen). Als omwonenden van mening zijn dat zij schade lijden vanwege deze ontwikkeling, dan kunnen zij een beroep doen op een vergoeding van schade volgens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Als gemeente hebben wij over de vergoeding van eventuele planschade een overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij.

Ad e. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad f. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Het belang van de vereniging bij dit bestemmingsplan is duidelijk.

Af g. In de alinea uit de toelichting waarnaar in de aanvulling op de zienswijze wordt verwezen, wordt aangegeven dat de noodzaak voor de wijzigingen ligt in een wijziging in de marktvraag. De vrijstelling die verleend is voor de ontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer dateert van juli 2008. Inmiddels is het 2013 en is de vraag in de markt voor recreatieontwikkelingen gewijzigd ten opzichte van de inzichten in 2008. Daarom is door de ontwikkelaar gekeken naar de open ruimten in het plangebied en is in overleg met de partij die de recreatiewoningen zal gaan verhuren (Landal), gekeken naar het type woningen waar behoefte aan is. Die wijziging in de vraag en behoefte is de aanleiding geweest voor de wijziging in het plan.

Ad h. Zoals herhaaldelijk in dit rapport aangegeven (onder andere bij Ad a bij deze zienswijze), hebben wij de ingediende plannen vanuit een stedenbouwkundig oogpunt beoordeeld en zijn wij tot de conclusie gekomen dat de aangevraagde wijziging passen in de omgeving. Daarbij is ook gekeken naar de reeds toegestane bouwhoogtes in de omgeving. Daarbij is op sommige locatie al hogere bebouwing toegestaan (zie ook de reacties onder Ad a en Ad d bij deze zienswijze). De stelling dat enkel gekeken zou zijn naar een beter exploitatie en er geen stedenbouwkundige afweging plaats heeft gevonden is niet correct.

Ad i. De stelling dat elders in het plangebied geen gestapelde eenheden toegestaan zijn, is niet correct. Wij verwezen voor dit punt onder andere naar het geschrevene onder Ad a bij deze zienswijze. Bij Hotel Oranjeplaat zijn hoogtes van 10 en 12,5 meter toegestaan. Het appartementencomplex boven restaurant Oranjeplaat kent hoogtes van 12 tot 16 meter en bij het planologisch reeds onherroepelijke hoofdgebouw van het Waterpark Veerse Meer zijn hoogtes van 12,5 en 15 meter toegestaan. De hoogtes van 10 en 12 meter die voor de 'wachtorens' zijn toegestaan, zijn naar onze mening in dit plangebied dus niet uitzonderlijk. Overigens is geen sprake van wooneenheden, maar van verblijfsrecreatie. Permanente bewoning op het terrein van het Waterpark Veerse Meer is niet toegestaan.

Ad j. Voor een reactie op dit punt verwijzen wij naar het geschrevene onder Ad a bij deze zienswijze.

Ad k. Wij verwijzen onder andere naar het gestelde onder Ad c bij deze zienswijze. Slechts één van deze twee wachttorens van 12 meter hoog ligt in de omgeving van de bestaande woning. De andere wachttoren met deze hoogte, wordt ter hoogte van het centrumgebouw gerealiseerd, op grote afstand van de woningen van de leden van de vereniging. De afstand van circa 50 meter tussen de andere wachttoren en de woningen van de leden van de vereniging, is naar onze mening voldoende en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden. Zoals aangegeven onder Ad b. wordt de tussenliggende afstand deels ingevuld met een groenstrook, zodat een buffer ontstaat tussen de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande woningen.

Ad l. De stelling dat niet meegewerkt zou worden met agrarische bebouwing om verstening tegen te gaan, bestrijden wij. Agrarische bebouwing op de agrarische bouwblokken in het buitengebied is toegestaan en wordt daar waar mogelijk toegestaan. Daar waar het gaat om het toevoegen van nieuwe agrarische bouwblokken in het buitengebied, wordt inderdaad wel gekeken naar de invloed op de verstening van het buitengebied, maar in dit geval is bij het Waterpark geen sprake van nieuwe bebouwing in het buitengebied. Het gaat om een locatie waar ook in het vigerende bestemmingsplan een camping was toegestaan.

### **3. Conclusie**

De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens zijn er geen wijzigingen geconstateerd die ambtshalve doorgevoerd moeten worden.



**REGELS**



## **INHOUDSOPGAVE**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Bedrijf	9
Artikel 4	Bos	11
Artikel 5	Groen	13
Artikel 6	Horeca	14
Artikel 7	Natuur	15
Artikel 8	Recreatie - Dagrecreatie	16
Artikel 9	Recreatie - Jachthaven	17
Artikel 10	Recreatie - Verblijfsrecreatie 1	18
Artikel 11	Recreatie - Verblijfsrecreatie 2	19
Artikel 12	Recreatie - Verblijfsrecreatie 3	21
Artikel 13	Verkeer	23
Artikel 14	Water	24
Artikel 15	Water - Deltawater	25
Artikel 16	Wonen	26
Artikel 17	Leiding - Riool	29
Artikel 18	Waterstaat - Waterkering	30
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>31</b>
Artikel 19	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 20	Algemene bouwregels	32
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels	33
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 23	Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 24	Algemene procedureregels	36
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>37</b>
Artikel 25	Overgangsrecht	37
Artikel 26	Slotregel	38
<b>Bijlagen bij regels</b>		
Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten	
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten	





## **HOOFDSTUK 1            INLEIDENDE REGELS**

### **Artikel 1            Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1            plan**

het bestemmingsplan "Oranjeplaat" van de gemeente Middelburg;

#### **1.2            bestemmingsplan**

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

#### **1.3            verbeelding**

de verbeelding van het bestemmingsplan "Oranjeplaat";

#### **1.4            aanduiding**

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

#### **1.5            aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.6            aan- en uitbouw**

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

#### **1.7            aanlegsteiger**

constructie aan een oever of kade, in of op het water, die hoofdzakelijk dient voor het aanleggen en ligplaats innemen van vaartuigen;

#### **1.8            appartementenhotel**

een verblijfsrecreatief hotel dat appartementen met kookgelegenheid verhuurt, tevens met gebruik van de gebruikelijke hotelfaciliteiten, zoals de mogelijkheid van logies/ontbijt, halfpension of volpension.

#### **1.9            bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

#### **1.10          bebouwingspercentage**

een op de verbeelding of in de regels aangeduide percentage, dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

#### **1.11          bed and breakfast**

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

#### **1.12          bedrijf**

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

**1.13 bedrijf aan huis**

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

**1.14 bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie**

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het als onderneming jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen;

**1.15 bedrijfs- of dienstwoning**

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

**1.16 beroep aan huis**

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

**1.17 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

**1.18 bestaande bouwwerken/gebouwen**

op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaande bouwwerken/gebouwen, alsmede bouwwerken/gebouwen die worden of mogen worden gebouwd krachtens een bouwvergunning waarvoor de aanvrager voor dat tijdstip is ingediend, met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

**1.19 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.20 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.21 bijbehorende bouwwerken**

functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aan gebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak;

**1.22 bijgebouw**

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

**1.23 bos**

een vegetatie die voornamelijk uit bomen bestaat met de daarbij behorende ondergroei van planten en struiken.

**1.24 bouwen**

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

**1.25 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.26 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is;

**1.27 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.28 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

**1.29 bouwvlak**

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

**1.30 bouwwerk**

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

**1.31 brug**

een vaste of beweegbare verbinding voor het verkeer, tussen twee punten die gescheiden zijn door een rivier, kanaal, spoorweg, waterpartij, weg of een ander overbrugbaar obstakel;

**1.32 dagrecreatie**

een vorm van recreatie waaronder begrepen activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten;

**1.33 dakkapel**

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

**1.34 dakopbouw**

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

**1.35 detailhandel**

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

**1.36 dienstverlening**

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

**1.37 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, de bestemming ingevolge het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

**1.38 erfgrans**

de grens van het erf;

### **1.39 extensieve dagrecreatie**

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie;

### **1.40 gebouw**

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

### **1.41 hoofdgebouw**

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

### **1.42 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

### **1.43 horeca tot en met horecacategorie 1b**

horecabedrijf vallend onder maximaal categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;

### **1.44 hotel**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse en mogelijk de verhuur van zaalaccommodaties;

### **1.45 jachthaven**

een natuurlijk of ingegraven waterbekken met de daarbij behorende grond waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren of aangemeerd houden van pleziervaartuigen;

### **1.46 kampeermiddelen**

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of (sta)caravan, dan wel;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen benodigd is;
- c. één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

### **1.47 kampeerterrein**

terrein of plaats geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

### **1.48 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie;

### **1.49 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige**

Een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake aanwezige landschaps- en/of natuurwaarden.

### **1.50 ligplaats**

de ruimte welke door een vaartuig, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, kan worden ingenomen;

### **1.51 natuur- en landschapswaarden**

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

### **1.52 oever**

de landzijde van een meer, kanaal, watergang, vaart etc.;

**1.53 opslag**

het bedrijfsmatig opslaan van goederen, gegevens etc.;

**1.54 overkapping**

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

**1.55 peil**

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

**1.56 permanente bewoning**

gebruik van (een deel van) een gebouw als hoofdwoonverblijf;

**1.57 permanente standplaats kampeermiddel**

een standplaats bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel, dat gedurende het gehele jaar aldaar aanwezig mag zijn ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

**1.58 pleziervaartuij**

elk vaartuij, met uitzondering van een zeilplank, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, waterrecreatie of watersport;

**1.59 recreatiewoning**

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt;

**1.60 restaurant**

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

**1.61 sanitaire voorzieningen**

bouwwerken ten behoeve van de lichamelijke verzorging, waaronder toiletgelegenheden, verkleedruimten en douches;

**1.62 speelvoorziening**

voorzieningen voor speelgelegenheden, sport- en speelplaatsen met inbegrip van multifunctionele verharde speelvelden, skatebanen, sport- en spelattributen (doelwanden, basketbalpalen etc.) en trapvelden;

**1.63 sport**

het geheel van voorzieningen t.b.v. sportbeoefening, zoals: (openlucht)zwembad, sportvelden, atletiekbaan, basketbalveld, handbalveld, jeu de boulesbaan, tennisbaan /-complex, sporthal, alsmede bijbehorende bebouwing zoals kleedruimten, clubhuis/verenigingsgebouw, opslagruimten, technische ruimten;

**1.64 Staat van Horeca-activiteiten**

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

**1.65 stacaravan**

Een kampeermiddel uit één niet-samengesteld geheel, die in zijn geheel (over de weg) vervoerd kan worden met een maximale oppervlakte van 55 m<sup>2</sup>, één bouwlaag en maximaal 3,50 meter hoog, gemeten vanaf het maaiveld;

**1.66 standplaats voor kampeermiddel**

het gedeelte van een kampeerterein aangewezen voor recreatief nachtverblijf in één of meerdere kampeermiddelen, waarbij de standplaatsen voor kampeermiddelen nader zijn te onderscheiden in:

- a. permanente standplaats: Een standplaats bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel en twee bijzettentjes van maximaal 6 m<sup>2</sup>, dat gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn ten behoeve van recreatief nachtverblijf.
- b. niet-permanente standplaats: Een standplaats bestemd voor het plaatsen van één of meerdere kampeermiddelen, niet zijnde een stacaravan, ten behoeve van recreatief nachtverblijf, nader te onderscheiden in:
  - 1. één kampeermiddel met maximaal twee bijzettentjes, van maximaal 6 m<sup>2</sup> of;
  - 2. maximaal drie tentjes van maximaal 6 m<sup>2</sup>.

met dien verstande dat grote standplaatsen een bruto grootte hebben van minimaal 300 m<sup>2</sup>.

#### **1.67 steiger**

een (houten of betonnen) constructie waar vaartuigen kunnen aan- en afmeren;

#### **1.68 straatmeubilair**

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare voorzieningen, zoals:

1. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken;
2. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
3. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m<sup>3</sup> en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
4. afvalinzamelsystemen.

#### **1.69 tennisbaan**

een al dan niet omheind terrein ingericht voor de uitoefening van de tennissport;

#### **1.70 verblijfsrecreatie**

een vorm van recreatie waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar ten minste één nacht in het recreatiegebied of de toeristenplaats verblijft;

#### **1.71 verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg**

een brandstofverkooppunt, met uitzondering van verkoop van lpg, met één of meerdere tappunten, al dan niet voorzien van een reparatiewerkplaats en/of een autowasplaats met bijbehorende kiosk / serviceshop, luifels, opslag van motorbrandstoffen e.d.;

#### **1.72 voorgevel**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

#### **1.73 wellness**

een bedrijf waar men ter ontspanning in één of meerdere ruimte relaxt, vaak in combinatie met sauna, zonnebank, Turks stoombad en schoonheidsbehandelingen;

#### **1.74 Wet milieubeheer**

de Wet milieubeheer, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

#### **1.75 wonen gestapeld**

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

#### **1.76 wonen twee-aaneen**

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

#### **1.77 woning**

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

**1.78 zwembad**

een bouwwerk bedoeld voor het zwemmen of baden in niet-oppervlaktewater in een of meerdere baden.

## **Artikel 2        Wijze van meten**

### **2.1        afstanden**

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

### **2.2        breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

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

### **2.3        dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4        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 constructiedeel.

### **2.5        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, airco-units, liftopbouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.6        inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.7        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.

### **2.8        vloeroppervlak van een gebouw**

de bruto vloeroppervlakte, zoals omschreven in de Nederlandse Norm NEN 2580.



## **HOOFDSTUK 2      BESTEMMINGSREGELS**

### **Artikel 3      Bedrijf**

#### **3.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 25" (sb - 25): uitsluitend een watersportbedrijf met daaraan ondergeschikte detailhandel in watersportartikelen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (op): uitsluitend opslag van boten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' (vm): uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen, uitgezonderd de verkoop van lpg;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw): een bedrijfswoning;
- e. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

#### **3.2      Bouwregels**

##### *3.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

##### *3.2.2 Maatvoering*

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

	<b>bouwwerk</b>	<b>goothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>	<b>oppervlakte/ inhoud</b>
a.	bedrijfswoning	6 m	10 m	750 m <sup>3</sup>
b.	bijgebouwen bij een woning, inclusief overkappingen	3 m	4,5 m	60 m <sup>2</sup>
c.	bedrijfsgebouwen en overkappingen	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoerings-aanduiding	-
d.	terreinafscheiding grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	-
e.	overige terreinafscheidingen	-	2 m	-
f.	overige bouwwerken, geen gebouwen, zijnde	-	3 m	-

#### **3.3      Nadere eisen**

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

- a. het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat daardoor de gebruikswaarde van de gronden onevenredig wordt geschaad;

- b. nadere eisen mogen worden gesteld om te voorkomen dat onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Met uitzondering van boten is opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. geluidshinderlijke inrichtingen en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. per bedrijf is een kantoorvloeroppervlak dat meer bedraagt dan 50% van het brutovloeroppervlak niet toegestaan;
- e. een kantoorvloeroppervlak van meer dan 400 m<sup>2</sup> per bedrijf is in geen geval toegestaan;
- f. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- g. detailhandel anders dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 25' is niet toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 25' is een winkelvloeroppervlak dat meer bedraagt dan 50% van het brutovloeroppervlak niet toegestaan;
- i. een winkelvloeroppervlak van meer dan 400 m<sup>2</sup> is in geen geval toegestaan.

## Artikel 4 Bos

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' (BO) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bosgebied;
- de bescherming en ontwikkeling van de actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden;
- extensief recreatief medegebruik;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 1' (sbo-1): mede ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen zoals sportvelden en een kinderboerderij;
- een ontsluitingsweg.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden uitsluitend gebouwd:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 1': uitsluitend dierenverblijven;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 4.2.2 Maatvoering

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

	<b>bouwwerk</b>	<b>goothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>	<b>oppervlakte/ inhoud</b>
a.	dierenverblijven	3 m	4,5 m	120 m <sup>2</sup>
b.	terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	-
c.	terreinafscheidingen ten behoeve van sportvelden	-	3 m	-
d.	overige terreinafscheidingen	-	2 m	-
e.	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	2 m	-

### 4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

#### 4.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- het aanleggen van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
- het aanleggen van drainage;
- het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- het afbranden van vegetatie;
- het vellen of rooien van struiken of bomen;
- het beplanten van gronden met struiken of bomen.

#### 4.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 4.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

#### *4.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning*

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 4.1 genoemde waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### *4.3.4 Advisering over de omgevingsvergunning*

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de natuur- en landschapsdeskundige, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in lid 4.3.3.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het totale oppervlakte aan sportvelden bedraagt ten hoogste 13.700 m<sup>2</sup>;
- b. de totale oppervlakte van de kinderboerderij bedraagt ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>.

## Artikel 5 Groen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' (sg - 1): in ieder geval voor een dagrecreatief strand;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 2' (sg - 2): in ieder geval voor extensief dagrecreatie gebruik;
- e. nutsvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden uitsluitend gebouwd:

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

#### 5.2.2 Maatvoering

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

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

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. per bestemmingsvlak is het toegestaan ten hoogste 10% te gebruiken voor parkeervoorzieningen.

## Artikel 6 Horeca

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' (H) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 8' (sh - 8): een restaurant / appartementenhotel met congresruimte tot maximaal categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- op deze gronden worden gebouwd:
  - ter plaatse van het bouwvlak;
    - hoofdgebouwen;
    - aan- en uitbouwen;
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
  - buiten het bouwvlak;
    - bijgebouwen;
    - overkappingen;
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- per bouwperceel zijn buiten het bouwvlak niet meer dan 2 vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen bedraagt ten minste 1 m;
- de voorgevel van een bijgebouw ligt ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

#### 6.2.2 Maatvoering

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

	<b>bouwwerk</b>	<b>goothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>	<b>oppervlakte / inhoud</b>
a.	hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen in het bouwvlak	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoerings-aanduiding	-
b.	bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak	3 m	4,5 m	per bouwperceel buiten het bouwvlak 40% en 40 m <sup>2</sup>
c.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	-
d.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
e.	lichtmasten	-	9 m	-
f.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	-

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

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

- een ander gebruik dan appartementenhotel is op de tweede bouwlaag en hoger niet toegestaan;
- permanente bewoning is niet toegestaan.

## Artikel 7 Natuur

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' (N) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, bestaande uit bosgebied, grasland met bijzondere vegetatie, weidevogels en struweelvogels;
- b. extensieve dagrecreatie.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

#### 7.2.2 Maatvoering

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

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/ inhoud
a.	terreinafscheidingen	-	2 m	-
b.	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	2 m	-

### 7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

#### 7.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
- e. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het afbranden van vegetatie;
- h. het vellen of rooien van struiken of bomen;
- i. het beplanten van gronden met struiken of bomen.

#### 7.3.2 Uitzondering op aanlegverbod

Het verbod van lid 7.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

#### 7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 7.1 onder a genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### 7.3.4 Advisering over omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de natuur- en landschapsdeskundige, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in lid 7.3.3.

## Artikel 8 Recreatie - Dagrecreatie

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 11' (sr - 11): uitsluitend een voorzieningencomplex met een receptie, overdekt zwembad, sauna en wellness, restaurant, bowlingcentrum, detailhandel, supermarkt en een overdekte speelvoorziening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 12' (sr - 12): uitsluitend voor een sanitaire voorziening;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
  1. ter plaatse van het bouwvlak;
    - hoofdgebouwen;
    - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 12': een gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen;
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
  2. buiten het bouwvlak;
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
  3. voor het overige zijn op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

#### 8.2.2 Maatvoering

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

	<b>bouwwerk</b>	<b>goothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>	<b>oppervlakte / inhoud</b>
a.	voorzieningencomplex	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoerings-aanduiding	7.500 m <sup>2</sup>
b.	gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoerings-aanduiding	50 m <sup>2</sup>
d.	lichtmasten	-	9 m	-
e.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	-

### 8.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 15' (sr - 15) dient een strook van 10 tot 50 meter breed langs de waterkant openbaar toegankelijk te blijven.



## Artikel 9 Recreatie - Jachthaven

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een jachthaven met de daarbij behorende dienstgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw): tevens een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' (h): tevens ondergeschikte horeca tot maximaal categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten en sanitaire voorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, steigers, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
  1. ter plaatse van het bouwvlak;
    - hoofdgebouwen;
    - aan- en uitbouwen;
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
  2. buiten het bouwvlak;
    - bijgebouwen;
    - overkappingen;
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is één bedrijfswoning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan;
- c. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen bedraagt ten minste 1 m.

#### 9.2.2 Maatvoering

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

	<b>bouwwerk</b>	<b>goothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>	<b>oppervlakte / inhoud</b>
a.	bedrijfswoning	6 m	10 m	750 m <sup>3</sup>
b.	bijgebouwen bij een woning, inclusief overkappingen	3 m	4,5 m	670 m <sup>2</sup>
c.	gebouwen	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoeringsaanduiding
d.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	-
e.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
f.	lichtmasten	-	9 m	-
g.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	-

## Artikel 10 Recreatie - Verblijfsrecreatie 1

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1' (R-VR 1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie;
- b. ontsluitingswegen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' (h): tevens voor een hotel uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten ;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' (lp): tevens voor ligplaatsen voor de pleziervaart;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' (rw): tevens voor recreatiewoningen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
  1. gebouwen, uitsluitend binnen het bouwvlak;
  2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' [tae] worden recreatiewoningen ten hoogste twee-aaneen gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' [gs] worden recreatiewoningen gestapeld gebouwd;
- d. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen bedraagt ten minste 6 m;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan.

#### 10.2.2 Maatvoering

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

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
a.	hoofdgebouwen	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoerings-aanduiding	-
b.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	-
c.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
d.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	10 m <sup>2</sup>

### 10.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. (bedrijfs)woningen zijn niet toegestaan;
- b. permanente bewoning is niet toegestaan;
- c. recreatiewoningen mogen ten hoogste 13 weken per jaar voor eigen gebruik worden gebruikt;
- d. het aanbieden van faciliteiten voor verblijfsrecreatie anders dan door middel van een bedrijfsmatige exploitatie is niet toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' is per recreatiewoning ten hoogste één ligplaats toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal recreatiewoningen per bouwvlak ten hoogste het met de aanduiding aangegeven aantal;
- g. het bedrijfsmatig exploiteren van een jachthaven, met inbegrip van activiteiten zoals stalling en onderhoud, is niet toegestaan;
- h. het aantal kamers in het hotel bedraagt ten hoogste 50.

## Artikel 11 Recreatie - Verblijfsrecreatie 2

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' (R-VR2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in recreatiewoningen met bijbehorende erven, tuinen en ontsluitingspaden;
- b. ontsluitingswegen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "landschapswaarden" (lw): tuinen met landschappelijke waarden alsmede het behoud van de openheid van de oevers;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals grond, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "landschapswaarden" geen gebouwen en andere bouwwerken zijn toegestaan;
- b. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen bedraagt ten minste 1 m;
- c. recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- d. het aantal recreatiewoningen mag niet worden vergroot;
- e. per recreatiewoning zijn ten hoogste 3 vrijstaande bijgebouwen toegestaan.
- f. de afstand tussen de gevel van een gebouw of overkapping en de zijdelingse perceelsgrens dient aan een zijde ten minste 5 m te bedragen en aan de andere zijde ten minste 3 m te bedragen;
- g. de afstand tussen de voorgevel van een bijgebouw en de grens met de bestemming Verkeer dient ten minste 3 m te bedragen met dien verstande dat de afstand tussen de voorgevel van een garage en de grens met de bestemming Verkeer ten minste 5 m dient te bedragen;
- h. van niet aaneengebouwde gebouwen dient de onderlinge afstand ten minste 1 m te bedragen.

#### 11.2.2 Maatvoering

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

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
a.	hoofdgebouwen	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoerings-aanduiding	-
b.	aan- en uitbouwen en bijgebouwen	3 m	4,5 m	per bouwperceel buiten het bouwvlak 40% en 40 m <sup>2</sup>
c.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	-
d.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
e.	lichtmasten	-	9 m	-
f.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	-

### 11.3 Nadere eisen

#### 11.3.1 Bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goothoogte van bijgebouwen, indien de afstand tot de perceelsgrens over een lengte van

meer dan 2 m minder dan 1 m bedraagt, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweeg brengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en / of in de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat daardoor de gebruikswaarde van de gronden onevenredig wordt geschaad;
- b. het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat de goot(-of boeibord)hoogte van (delen van) gebouwen minder dan 2 m zou moeten bedragen.

#### 11.3.2 Kapvormen en dakkapellen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de kapvorm en

situering en vorm van dakkapellen ten einde een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld te behouden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

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

### 11.4 Afwijken van de bouwregels

#### 11.4.1 Dakopbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 11.2.2 onder a bedoelde goothoogte en / of bouwhoogte, teneinde dakopbouwen te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdvorm van de dakopbouwen komt overeen met de hoofdvorm van dakopbouwen in de woonbuurt;
- b. in geval in de woonbuurt nog geen dakopbouwen zijn geplaatst, is een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan alleen toegestaan indien het woningtype, de inrichting en / of de omvang hier aanleiding toe geven;
- c. situering van een dakopbouw leidt niet tot een extra bouwlaag;
- d. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 11.4.2 Bouwhoogte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 onder b inzake de bouwhoogte, teneinde hogere bijgebouwen te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen;

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

### 11.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. permanente bewoning is niet toegestaan.

## Artikel 12 Recreatie - Verblijfsrecreatie 3

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 3' (R-VR3) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie;
- b. dienstwoningen
- c. ontsluitingswegen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein (kt): uitsluitend ten behoeve van kamperen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' (rw): tevens voor recreatiewoningen
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 12' (sr - 12): uitsluitend voor een sanitaire voorziening;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 13' (sr - 13): uitsluitend voor een receptiegebouw;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 14' (sr - 14): uitsluitend ten behoeve van een grondwal;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw): tevens voor een bedrijfswoning;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Toelaatbaarheid van gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
  1. ter plaatse van het bouwvlak;
    - gebouwen;
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  2. buiten het bouwvlak;
    - chalets, stacaravans en andere accommodatievormen;
    - bijgebouwen;
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. het aantal chalets, stacaravans of andere accommodatievormen bedraagt ten hoogste 765;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' zijn ten hoogste 241 toeristische standplaatsen toegestaan;
- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal recreatiewoningen per bouwvlak ten hoogste het met de aanduiding aangegeven aantal;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' [tae] worden recreatiewoningen ten hoogste twee-aaneen gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' [gs] worden recreatiewoningen gestapeld gebouwd;
- g. de onderlinge afstand van recreatiewoningen bedraagt ten minste 6 m, met uitzondering van twee-aaneen gebouwde recreatiewoningen.

#### 12.2.2 Maatvoering

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

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
a.	gebouwen	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoerings-aanduiding	-
b.	bedrijfswoningen	6 m	10 m	750 m <sup>3</sup>
c.	bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3 m	4,5 m	50 m <sup>2</sup>
d.	chalets, stacaravans en andere accommodatievormen	-	3,5 m	55 m <sup>2</sup>
e.	bijgebouwen	-	3,5 m	6 m <sup>2</sup>

f.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	-
g.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
h.	lichtmasten	-	9 m	-
i.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	-

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 12.2.2 onder d bedoelde oppervlakte van chalets, stacaravans en andere accommodatievormen voor standplaatsen die groter zijn dan 350 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. de oppervlakte van een chalet, stacaravan of andere accommodatievorm bedraagt ten hoogste 65 m<sup>2</sup>.

### 12.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' is kamperen uitsluitend toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' dient de verhouding vaste/toeristische standplaatsen minimaal 30/70 te bedragen;
- c. permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan;
- d. recreatief nachtverblijf in bijgebouwen en op pleziervaartuigen is niet toegestaan;
- e. recreatiewoningen, chalets, stacaravans en andere accommodatievormen mogen ten hoogste 13 weken per jaar voor eigen gebruik worden gebruikt;
- f. het aanbieden van faciliteiten voor verblijfsrecreatie anders dan door middel van een bedrijfsmatige exploitatie is niet toegestaan.

## Artikel 13 Verkeer

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (op): tevens stalling van boten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' (p): uitsluitend voor parkeren;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden uitsluitend gebouwd:

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

#### 13.2.2 Maatvoering

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

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

## Artikel 14 Water

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. water;
- b. verkeer te water;
- c. waterberging;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'brug' (br): tevens voor een brug;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 2' (swa - 2): tevens ligplaatsen voor de pleziervaart;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 3' (swa - 3): tevens ligplaatsen voor de pleziervaart;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' (jh): tevens ligplaatsen voor de pleziervaart;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, taluds, oevers en duikers.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden gebouwd:

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

#### 14.2.2 Maatvoering

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

	<b>bouwwerk</b>	<b>goothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>	<b>oppervlakte / inhoud</b>
a.	bruggen	-	5 m	-
b.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting	-	3 m	-

### 14.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 2' bedraagt het aantal ligplaatsen ten hoogste 46;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 3' bedraagt het aantal ligplaatsen ten hoogste 53;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' bedraagt het aantal ligplaatsen ten hoogste 200;
- d. het bedrijfsmatig exploiteren van een jachthaven, met inbegrip van activiteiten zoals stalling en onderhoud, is niet toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van water - 2' en 'jachthaven' is het overnachten op een pleziervaartuig niet toegestaan.



## **Artikel 15 Water - Deltawater**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water - Deltawater' (WA-DW) aangewezen gronden zijn, met inbegrip van de oevers, bestemd voor:

- a. behoud, herstel en / of ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden samenhangend met het deltawater;
- b. beroepsvaart en – visserij;
- c. de waterhuishouding;
- d. watergebonden recreatie;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' (lp): tevens voor ligplaatsen ten behoeve van de pleziervaart.

### **15.2 Bouwregels**

#### *15.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals steigers, aanlegplaatsen, remwerken of verlichting bedraagt niet meer dan 3 meter.

### **15.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het aantal ligplaatsen bedraagt ten hoogste 43;
- b. het bedrijfsmatig exploiteren van een jachthaven, met inbegrip van activiteiten zoals stalling en onderhoud, is niet toegestaan.

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

#### *15.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

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

- a. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen van bij eb droogvallende gronden;
- c. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- d. het verwijderen van oevervegetaties.

#### *15.4.2 Uitzondering op aanlegverbod*

Het verbod van lid 15.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

#### *15.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 15.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 15.1 genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### *15.4.4 Advisering over de omgevingsvergunning*

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.4.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de natuur- en landschapsdeskundige, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in lid 15.4.3.

## Artikel 16 Wonen

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen met bijbehorende erven, tuinen en ontsluitingspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' (lw): tuinen met landschappelijke waarden alsmede het behoud van de openheid van de oevers;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
  1. binnen het bouwvlak:
    - hoofdgebouwen;
    - aan- en uitbouwen;
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
  2. buiten het bouwvlak:
    - bijgebouwen;
    - overkappingen;
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' geen gebouwen en andere bouwwerken zijn toegestaan.
- b. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen bedraagt ten minste 1 m;
- c. woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- d. het bestaande aantal woningen mag niet worden vergroot;
- e. per woning zijn ten hoogste 3 vrijstaande bijgebouwen toegestaan.
- f. de afstand tussen de gevel van een gebouw of overkapping en de zijdelingse perceelsgrens dient aan een zijde ten minste 5 m te bedragen en aan de andere zijde ten minste 3 m te bedragen;
- g. de afstand tussen de voorgevel van een bijgebouw en de grens met de bestemming Verkeer dient ten minste 3 m te bedragen met dien verstande dat de afstand tussen de voorgevel van een garage en de grens met de bestemming Verkeer ten minste 5 m dient te bedragen;
- h. van niet aaneengebouwde gebouwen dient de onderlinge afstand ten minste 1 m te bedragen.

#### 16.2.2 Maatvoering

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

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
a.	hoofdgebouwen	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoerings-aanduiding	-
b.	aan- en uitbouwen en bijgebouwen	3 m	4,5 m	per bouwperceel buiten het bouwvlak 40% en 40 m <sup>2</sup>
c.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	-
d.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
e.	lichtmasten	-	9 m	-
f.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	-

## 16.3 Nadere eisen

### 16.3.1 Bijgebouwen

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

- a. het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat daardoor de gebruikswaarde van de gronden onevenredig wordt geschaad;
- b. het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat de goothoogte van (delen van) gebouwen minder dan 2 m zou moeten bedragen.

### 16.3.2 Kapvormen en dakkapellen

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

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

## 16.4 Afwijken van de bouwregels

### 16.4.1 Dakopbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 16.2.2 onder a bedoelde goothoogte en / of bouwhoogte, teneinde dakopbouwen te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdvorm van de dakopbouwen komt overeen met de hoofdvorm van dakopbouwen in de woonbuurt;
- b. in geval in de woonbuurt nog geen dakopbouwen zijn geplaatst, is een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan alleen toegestaan indien het woningtype, de inrichting en / of de omvang hier aanleiding toe geven;
- c. situering van een dakopbouw leidt niet tot een extra bouwlaag;
- d. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 16.4.2 Bouwhoogte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.2 onder b inzake de bouwhoogte, teneinde hogere bijgebouwen te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen;

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

## 16.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. op de gronden met de bestemming 'Wonen' is – in samenhang daarmee – ook het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor vrije beroepen, voor zover:
  1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;

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

#### **16.6 Afwijken van de specifieke gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.5 onder b ten uiteinde ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen' - in samenhang daarmee - ook het gebruik toestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor een bedrijf aan huis en bed en breakfast, voor zover:

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

## **Artikel 17 Leiding - Riool**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' (L-R) aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een leiding voor de afvoer van polderwater met een diameter van ten hoogste 80 cm.

### **17.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **17.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

#### *17.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

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

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### *17.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 17.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, zoals in lid 17.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### *17.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 17.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

#### *17.4.4 Strafbaar feit*

Overtreding van het verbod van lid 17.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 18 Waterstaat - Waterkering**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **18.2 Bouwregels**

#### *18.2.1 Bouwregels voor de dubbelbestemming*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *18.3.1 Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 18.2.1 onder c, teneinde uitbreiding van de bestaande bouwwerken toe te staan, mits de uitbreiding niet meer bedraagt dan 20% van de oppervlakte van het bestaande bouwwerk, de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

#### *18.3.2 Advisering over de omgevingsvergunning*

Alvorens omtrent de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.3.1 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de waterkering.

**HOOFDSTUK 3            ALGEMENE REGELS****Artikel 19            Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 20      Algemene bouwregels**

### **20.1      Bestaande maten**

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

### **20.2      Overschrijding bouwgrenzen**

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- d. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn en de bouwhoogte in ieder geval niet meer dan 10 m; in afwijking van het in vorige zin bepaalde bedraagt de bouwhoogte van voorzieningen voor telecommunicatie ten behoeve van privé-gebruik maximaal 15 m en voor gemeenschappelijk gebruik maximaal 30 m;
- e. voor de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienste van nutsvoorzieningen; de inhoud van deze gebouwtjes bedraagt ten hoogste 50 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte ten hoogste 3 m.

### **20.3      Percentages**

Een aangegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste wordt bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.



## **Artikel 21      Algemene aanduidingsregels**

### **21.1      Luchtvaartverkeerszones**

#### *21.1.1    Luchtvaartverkeerszone - 1 (57 Bkl-contour)*

Binnen de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - 1' voor het vliegveld geldt dat nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals bedoeld in artikel 2 van het Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart, niet zijn toegestaan.

#### *21.1.2    Luchtvaartverkeerszone - 2 (47 Bkl-contour)*

Binnen de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - 2' voor het vliegveld geldt dat nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals bedoeld in artikel 2 van het Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart, zijn toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. het gaat om het opvullen van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing;
- b. ter plaatse is het geluidgevoelig object dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
- c. nieuwe geluidgevoelige objecten zijn ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidgevoelige gebouwen of woonwagendplaatsen.

#### *21.1.3    Hoogteaanduiding vliegveld*

Binnen de aanduiding 'hoogteaanduiding vliegveld' geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan de aangegeven bouwhoogte, met inachtneming van het volgende:

- a. ter plaatse van de aanduiding zone 1: ten hoogste 10 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding zone 2: ten hoogste 20 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding zone 3: ten hoogste 20 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding zone 4: ten hoogste 40 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding zone 5: ten hoogste 45 meter.

### **21.2      Veiligheidszone - propaan**

Met betrekking tot de Veiligheidszone - propaan geldt dat binnen de veiligheidszone voor propaan kwetsbare objecten, zoals bedoeld in respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen (voor lpg) en het Activiteitenbesluit (voor propaan), niet zijn toegestaan.

**Artikel 22      Algemene afwijkingsregels**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds een omgevingsvergunning voor afwijken kan worden verleend - afwijking verlenen van de regels in het plan voor:
  1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
  2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken danwel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen bedragen echter niet meer dan 3 m en het bouwvlak wordt met niet meer dan 10% vergroot;
- b. Een omgevingsvergunning voor afwijken wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

**Artikel 23      Algemene wijzigingsregels****23.1      Overschrijding bestemmingsgrenzen**

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

## **Artikel 24      Algemene procedureregels**

### **24.1      Procedureregels afwijken bij omgevingsvergunning**

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijken is de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

### **24.2      Procedureregels bij wijzigen**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

### **24.3      Procedureregels bij het stellen van nadere eisen**

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

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

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

### **Artikel 25            Overgangsrecht**

#### **25.1    Overgangsrecht bouwwerken**

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

#### **25.2    Overgangsrecht gebruik**

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

#### **25.3    Persoonsgebonden overgangsrecht recreatieverblijven**

##### **25.3.1**

De natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan de recreatiewoning aan Oranjeplaat 52, permanent bewonen, mogen de permanente bewoning van deze recreatiewoning voortzetten. Artikel 25.2 is op dit gebruik niet van toepassing.

##### **25.3.2**

Het gebruik van de recreatiewoning ten behoeve van permanente bewoning zoals bedoeld in artikel 25.3.1 mag niet mag worden vergroot.

##### **25.3.3**

Op het moment dat de permanente bewoning van de recreatiewoning zoals bedoeld in artikel 25.3.1 door de in lid 25.3.1 bedoelde natuurlijke personen wordt beëindigd, vervalt het recht op gebruik voor permanente bewoning.

**Artikel 26 Slotregel**

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

**Bijlagen bij regels**





**Bijlage 1:  
Staat van Bedrijfsactiviteiten**



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

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

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

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

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

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

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

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

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

Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan.

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

#### **Functiemengingsgebieden**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Categorie-indeling**

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

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

#### **Categorie A**

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

#### **Categorie B1**

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

#### **Categorie B2**

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

#### **Categorie C**

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

### **3. Flexibiliteit**

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

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

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

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

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

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

# Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

behorende bij de regels van het bestemmingsplan 'Oranjeplaat' van de gemeente Middelburg

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

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

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

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



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



**Bijlage 2:**  
**Staat van Horeca-activiteiten**



# Staat van Horeca-activiteiten Middelburg

## Categorie I "lichte horeca"

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

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

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

### *1b. Overige lichte horeca*

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

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

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

Deze opsomming is niet limitatief.

## Categorie 2 "middelzware horeca"

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

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

Deze opsomming is niet limitatief.

## Categorie 3 "zware horeca"

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

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

Deze opsomming is niet limitatief.

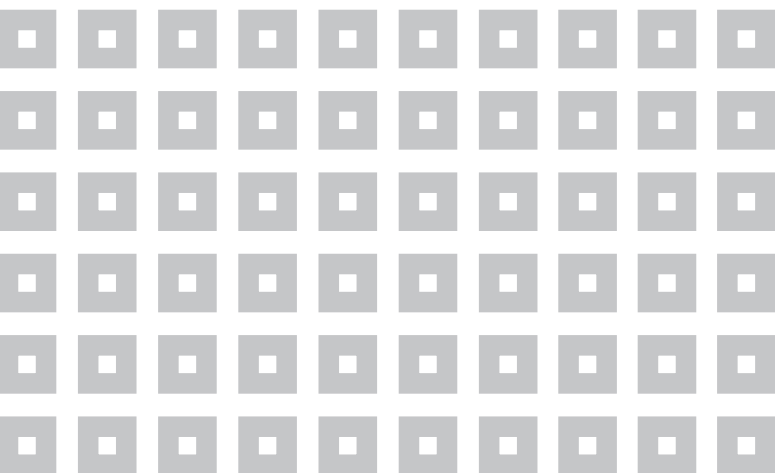


**VERBEELDING**



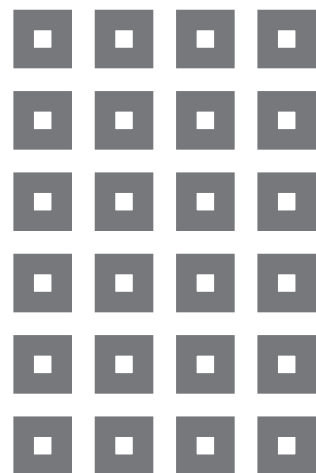






## KuiperCompagnons

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



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

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

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69