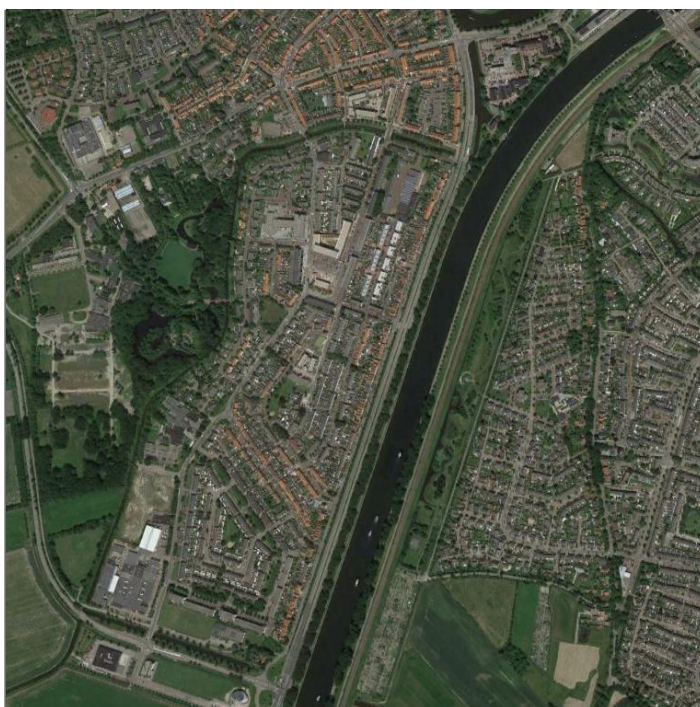


 Gemeente Middelburg

 Bestemmingsplan “*Stromenwijk*”

 Vastgesteld



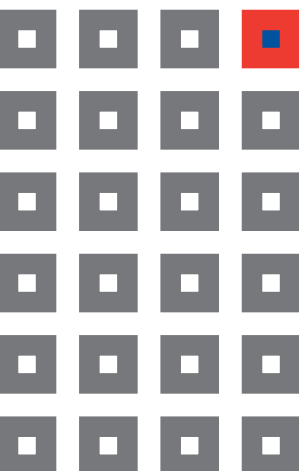
Datum: 13 juli 2015

M
M I D D E L
B U R G

Gemeente Middelburg

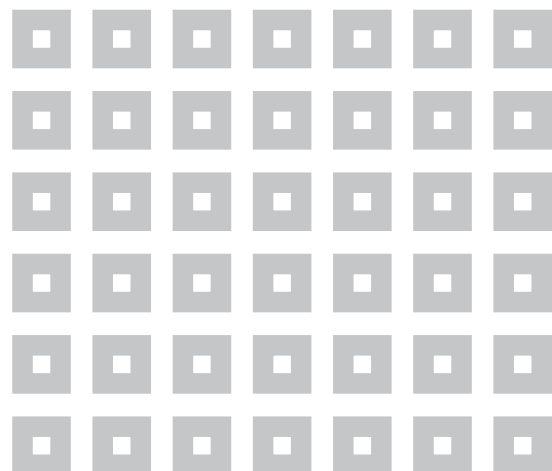
Bestemmingsplan “*Stromenwijk*”

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



projectnummer: 256.307.00

datum: 13 juli 2015

bestand: J:\256\307\00\3.Projectresultaat\RO-BP-25630700-Totaal-VG01

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	19 juni 2014
Voorontwerp	28 oktober 2014
Ontwerp	2 april 2015
Vaststelling	13 juli 2015
Onherroepelijk	

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN	1
1.1.	Actualisering bestemmingsplan	1
1.2	Planopgave	1
1.3	Plangebied	2
1.4	Opzet plantoelichting	2
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	3
2.1	Kenschets plangebied	3
2.2	Ruimtelijke opbouw	3
2.3	Functionele opbouw	7
HOOFDSTUK 3	SECTORALE TOETSEN	9
3.1	Beleid	9
	3.1.1 <i>Rijksbeleid</i>	9
	3.1.2 <i>Provinciaal beleid</i>	10
	3.1.3 <i>Gemeentelijk beleid</i>	10
3.2	Waterparagraaf	12
3.3	Archeologie	14
	3.3.1 <i>Kader</i>	14
	3.3.2 <i>Onderzoek</i>	14
	3.3.3 <i>Conclusie</i>	14
3.4	Cultuurhistorie	17
	3.4.1 <i>Kader</i>	17
	3.4.2 <i>Onderzoek</i>	17
	3.4.3 <i>Conclusie</i>	17
3.5	Ecologie	25
	3.5.1 <i>Kader</i>	26
	3.5.2 <i>Onderzoek en conclusie</i>	27
3.6	Milieuaspecten	27
	3.6.1 <i>Bedrijven- en milieuzonering</i>	27
	3.6.2 <i>Bodemonderzoek</i>	28
	3.6.3 <i>Externe veiligheid</i>	29
	3.6.4 <i>Wet geluidhinder</i>	31
	3.6.5 <i>Luchtkwaliteit</i>	31
	3.6.6 <i>Leidingen en telecommunicatieverbindingen</i>	32
HOOFDSTUK 4	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING	33
4.1	Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)	33
4.2	Opzet van het nieuwe bestemmingsplan	33
4.3	Gehanteerde bestemmingen	34
HOOFDSTUK 5	HANDHAVING EN UITVOERBAARHEID	39
5.1	Handhaving	39
5.2	Financiële uitvoerbaarheid	39
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- **Bijlage 1:** Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- **Bijlage 2:** Vooroverlegreactie Provincie Zeeland



Afbeelding 1.1: Globale begrenzing plangebied

HOOFDSTUK 1

DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPLAN

1.1. Actualisering bestemmingsplan

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

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

Daarnaast wordt de actualiseringsopgave gebruikt om de bestemmingsregelingen af te stemmen op actueel beleid en wet- en regelgeving. Voor diverse gebieden in de gemeente Middelburg is deze actualiseringsopgave reeds geëffectueerd, waaronder ook voor 'Stromenwijk' (in 2009). Aan een gedeelte van het bestemmingsplan 'Stromenwijk' is echter goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten van Zeeland. Bovendien is het één van de laatste plannen waarin het gemeentelijke archeologiebeleid nog niet is verwerkt. Zodoende heeft de gemeente besloten het plangebied 'Stromenwijk' opnieuw te actualiseren. In navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de planopgave voor dit bestemmingsplan.

1.2 Planopgave

De opgave van het bestemmingsplan 'Stromenwijk' 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 (SVBP2012) waarin de inrichting, vormgeving en verbeelding van het bestemmingsplan is vastgelegd, en het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012), waarmee een digitaal plan wordt opgesteld en kan worden uitgewisseld tussen verschillende organisaties in het veld van de ruimtelijke ordening.

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

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.

In 2009 heeft Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan de kantorenstrook langs de Torenweg. De belangrijkste reden hiervoor was dat de landschappelijke inpassing van de strook, als overgang naar het buitengebied, onvoldoende was aangetoond. Zodoende wordt de plangrens aan de zuidzijde enigszins uitgebreid, waardoor de reeds aangelegde groenstrook binnen het plangebied komt te vallen. Op deze manier kan aangetoond worden dat een goede landschappelijke inpassing gerealiseerd én verzekerd is.

Voor de locatie aan de Piet Heinstraat is onlangs een wijzigingsprocedure gevolgd. Het wijzigingsplan wordt in het voorliggende bestemmingsplan als bestaande situatie opgenomen. Dat geldt ook voor het bestemmingsplan 'Rijnstraat – IJsselstraat' en een (klein) deel van het bestemmingsplan 'Fietspad Abeelseweg'. Naast de voorgenoemde plannen, zijn er in de afgelopen jaren diverse afwijkingsbesluiten genomen. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan als recht overgenomen.

1.3 Plangebied

Het plangebied Stromenwijk omvat het bestaande woongebied gelegen aan de zuidwestzijde van Middelburg, direct ten zuiden van de historische stadskern. Dit gebied is grotendeels ontstaan in de jaren 70 - 80 tot heden en is opgebouwd uit diverse woongebieden, met een centraal gelegen voorzieningencluster. Daarnaast bevat het plangebied diverse clusters van (sociaal- maatschappelijke) voorzieningen waaronder scholen, kerken, een tuincentrum en het park Toorenvliedt. Ook zijn er verspreid over het plangebied diverse bedrijven aanwezig. Zo zijn op de kop van het plangebied, direct ten zuiden van de historische stadskern, de kantoren van de Delta N.V. en Rijkswaterstaat Directie Zeeland gevestigd. Ondanks de diversiteit aan functies en de wisselende maat en schaal van de bebouwing, vormt het ensemble een ruimtelijk-functioneel samenhangend woongebied, bekend onder de naam Stromenwijk.

Het gebied wordt globaal begrensd door de spoorlijn Roosendaal - Vlissingen aan de oostzijde. Aan de (zuid)westzijde van het plangebied vormen de Stromenweg (inclusief Stromenpoort), Vlissingse watergang en de J. van Sprengerlaan de globale begrenzing van het plangebied. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied achtereenvolgens begrensd door de Koudekerkseweg, Poelendaeleweg en Poelendaelesingel. In afbeelding 1.1 is globaal de ligging van het plangebied weergegeven.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied. Dit plan vervangt de voor het aangegeven plangebied geldende bestemmingsregeling, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Stromenwijk', door de gemeenteraad vastgesteld op 13 juli 2009. Een klein deel van het bestemmingsplan 'Stromenwijk' is in 2013 reeds vervangen door het bestemmingsplan 'Rittenburg'. Dit gedeelte is dan ook buiten het voorliggende plangebied gelaten, omdat het reeds voorzien is van een actueel juridisch-planologisch kader.

Tot slot worden recente ontwikkelingen die mogelijk zijn gemaakt met de bestemmingsplannen 'Rijnstraat – IJsselstraat' en 'Fietspad Abeelseweg' (gedeeltelijk) en het wijzigingsplan 'Piet-Heinstraat' positief bestemd in het voorliggende plangebied. Daarnaast zijn er in het verleden diverse vrijstellingen verleend. Deze zijn eveneens overgenomen.

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

Ruimtelijke structuur

De begrenzing van Stromenwijk wordt voor een belangrijk deel ingegeven door de omliggende infrastructuur. Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Koudekerkseweg, Poelendaeleweg en Poelendaelesingel. Deze route vormt een geleidelijke overgang naar de aangrenzende wijk Breeweg – 't Zand, met name door de gelijkheid aan functies, schaal en architectuur aan beide zijden van de weg. Aan de zuidzijde van de Stromenweg hebben de afgelopen jaren diverse ontwikkelingen plaatsgevonden, waaronder de bouw van een nieuwe brandweerkazerne, een korpsgebouw van het Leger des Heils en een moskee. In deze strook, parallel aan de Stromenweg, is nog ruimte voor nieuwe gemengde voorzieningen. In de overgang naar het landelijk gebied is gekozen voor een groene buffer, die een geleidelijke en zachte overgang vormt tussen de bebouwing aan de Stromenweg en het aangrenzende landschap.

Het Kanaal door Walcheren vormt, samen met de Nieuwe Vlissingseweg en de spoorlijn Roosendaal - Vlissingen, een duidelijke en harde begrenzing van het plangebied. Op de dijk tussen het Kanaal en de Nieuwe Vlissingseweg staan twee rijen abelen die samen een sterke lijn in het landschap vormen. De weg wordt grotendeels begeleid door een geluidswal met beplanting ter afscherming voor de woningen.

De hoofdontsluiting van de wijk wordt gevormd door twee langgerekte noord-zuid gerichte wegen; de route Grevelingenstraat - Oosterscheldestraat en de Nieuwe Vlissingseweg. Deze lange assen worden verbonden door drie interne wegen: de Oosterscheldestraat, Maasstraat en de Piet Heinstraat.

Stromenwijk wordt doorsneden door de Vlissingse Watergang, die de wijk opdeelt in een oostelijk en westelijk deel. De Vlissingse watergang is een brede watergang met groen ingerichte taluds aan weerszijden, deels geflankeerd door een voetpad. De watergang wordt op zes punten doorkruist door de ontsluitingsstructuur van de wijk, onder meer ter hoogte van de Oosterscheldestraat, de Nieuwe Vlissingseweg (gemotoriseerd verkeer) en in het verlengde van de Keetenstraat (langzaam verkeer). Daarnaast zijn er recent drie langzaam verkeersverbindingen gerealiseerd.

Het westelijk deel van Stromenwijk heeft een voornamelijk groene uitstraling, waarbij het park Toorenvliedt beeldbepalend is. Het oostelijk deel bestaat uit woonbebouwing en heeft een meer stenig karakter. De groenstructuur in het oostelijk deel wordt hoofdzakelijk bepaald door bomen en privé-groen. Verder zijn er verspreid over het plangebied enkele kleine groenvoorzieningen aanwezig die het stenige karakter van het gebied enigszins afzwakken. Het oostelijk deel van Stromenwijk heeft een sterk homogene samenstelling door typologie en architectuur. Binnen deze twee delen is onderscheid te maken in diverse deelgebieden, die verderop in dit hoofdstuk kort beschreven worden.

Naast het voorgenoemde woongebied vormen de kantoren op de kop van het plangebied, direct ten zuiden van de historische stadskern, een op zichzelf staand (werk)gebied. De omsluiting door brede watergangen en hoofdontsluitingswegen, alsmede de afwijkende maat, schaal en architectuur van de bebouwing, versterken dit effect.

In het plangebied zijn daarnaast diverse (cultuurhistorisch) waardevolle elementen te vinden, waaronder het monumentale huis Toorenvliedt, het Deltagebouw aan de Poelendaelesingel, het poldergemaal De Boreel en het nieuwe Rijkswaterstaatgebouw. Dit zijn tevens duidelijk oriëntatiepunten langs de doorgaande wegen. Tot slot zijn de diverse bunkers in het Toorenvliedtpark van cultuurhistorisch groot belang. Het park is onlangs volledig opnieuw ingericht, waarbij de bunkers een prominente rol spelen.

2.2 Ruimtelijke opbouw

Het plangebied is aan de hand van specifieke ruimtelijke kenmerken nader opgesplitst in typologisch duidelijk samenhangende deelgebieden. Deze deelgebieden zijn in afbeelding 2.1 weergegeven.



1. POELENDAELSESINGEL
2. NIEUWE VLISSINGSEWEG / KANAAL DOOR WALCHEREN
3. OOSTERSCHELDESTRAAT
4. POELENDAELSEWEG
5. PARK TOORENVLIEDT
6. VOLKERAK-HARINGVLIETSTRAAT, RIJN-WAALSTRAAT EN ZANDKREEKSTRAAT
7. HOOGHE PLAATEN
8. ARNELAAN
9. ZONE STROMENWEG
- ☆ BUURTWINKELCENTRUM

Afbeelding 2.1: overzicht deelgebieden

1. Poelendaeelesingel

Het gebied op de kop van het plangebied wordt begrensd door de Poelendaeelesingel, Nieuwe Vlissingseweg en het Kanaal door Walcheren. Als gevolg hiervan staat het gebied erg op zichzelf en ontbreekt een duidelijke relatie met Stromenwijk. Een opvallende verschijning is het gebouw van Rijkswaterstaat, dat met zijn moderne uitstraling sterk contrasteert met het monumentale gebouw van Delta. Het laatstgenoemde gebouw is ontworpen door architect A. Rothuizen en in 1938 voltooid. De (voormalige) entree van het gebouw wordt geaccentueerd middels een hoge toren, die een verticaal element vormt in de verder horizontaal ingedeelde gevel. Achter de bebouwing van Delta ligt het monumentale poldergemaal Boreel uit 1929. Dit historisch kunstwerk is van belang voor de waterbeheersing. Vanaf de Nieuwe Vlissingseweg is het goed zichtbaar. Aan de “achterzijde” van de bebouwing vormt het kanaal een harde

grens. Met name de gebouwen van Delta zijn afgekeerd van het kanaal. Het gebouw van Rijkswaterstaat is daarentegen meer georiënteerd op het water.

2. Nieuwe Vlissingseweg en Kanaal door Walcheren

De parallelweg langs de Nieuwe Vlissingseweg is een oude uitvalsweg van Middelburg naar Vlissingen, ontstaan na de aanleg van het Kanaal door Walcheren (gegraven rond 1870). De meeste bebouwing dateert van rond 1930. De huidige hoofdweg is ontstaan tussen 1960 en 1970. De bebouwing volgt de strakke lijn van het kanaal en de wegen die daaraan parallel lopen. Door de wal langs de Nieuwe Vlissingseweg en de dijk langs het water is het kanaal onzichtbaar achter een groene “wand”. Kenmerkend zijn de oude, smalle geschakelde woningen op diepe percelen met overwegend oranje dakbedekking en kappen die haaks op de weg gesitueerd zijn. In de loop van de tijd zijn herstructureringen projectmatig uitgevoerd wat heeft geresulteerd in incidentele strokenbouw uit de jaren zeventig van de vorige eeuw. De kappen van deze woningbouw zijn over het algemeen evenwijdig aan de weg gesitueerd (langskappen). De variatie in architectuur, materiaalgebruik, kleur, kapvorm en –richting is zeer groot.

Langs het kanaal ligt het Jaagpad, een fietsroute die het centrum van Middelburg verbindt met Vlissingen. Het fietspad ligt aan de oostzijde van de Nieuwe Vlissingseweg en de dijk langs het kanaal. Alleen langs het gebouw van Rijkswaterstaat is het Jaagpad vanuit de Stromenwijk bereikbaar. Het aantal voetgangersoversteekpunten vanuit de wijk is eveneens beperkt: in het verlengde van de Braakmanstraat en in het verlengde van de Maasstraat.

3. Oosterscheldestraat

De Oosterscheldestraat vindt zijn oorsprong rond 1860, terwijl de bebouwing met name dateert uit de jaren veertig van de vorige eeuw. Dit is vandaag de dag herkenbaar in de kleinschalige woningen die incidenteel behouden zijn. Door herstructureringen in het verleden is de bebouwingstypologie zeer divers. Naast de oudere kleinschalige bebouwing zijn er rijwoningen in twee lagen met kap, woningen in één laag met kap, verschillende kaprichtingen, -vormen en –hellingen en geveldetaileringen waar te nemen. Het beeld is weliswaar afwisselend, maar door de overwegend oranje dakpannen en bakstenen is er toch sprake van een zekere samenhang in het bebouwingsbeeld.

4. Poelendaeleweg

Deelgebied 4 wordt begrensd door de Nieuwe Vlissingseweg, Poelendaeleweg, de Vlissingse Watergang en het Toorenvliedtpark. De bebouwingstypologie, alsmede het aantal functies is zeer divers. Zo zijn er naast woningen ook een school en speeltuin aanwezig. De woningtypologie bestaat hoofdzakelijk uit rijwoningen, afgewisseld door vrijstaande woningen en enkele twee-onder-één-kapwoningen. De bouwperiode is eveneens uiteenlopend, variërend van karakteristieke woningen uit de jaren '30-'40 tot projectmatige inbreidingen uit jaren '70-'80 van de vorige eeuw.

5. Park Toorenvlied en bebouwing Koudekerkseweg

Buitenplaats Toorenvlied is gesticht rond 1720. In de loop van de jaren is het park en de bijhorende bebouwing veelvuldig veranderd en aangepast. Zo is het park recentelijk opnieuw ingericht, waarbij een nieuwe hoofdentree is gecreëerd. Hierdoor heeft het park een meer herkenbare entree aan de Koudekerkseweg gekregen.

Het park heeft Engelse landschapskenmerken, met kronkelpaden, waterpartijen, sierlijke beplanting en groepen bomen. Daarnaast zijn er ook bosvakken die afgewisseld worden met open velden, waardoor de beleving zeer divers is. Bijzonder zijn het openluchttheater (nu in gebruik als vogel- en egelopvangcentrum) en de vele bunkers die in het park zijn gelegen. Met de recente opknapbeurt zijn de cultuurhistorisch waardevolle bunkers beter beleefbaar gemaakt. Daarnaast is de begroeiing meer open gemaakt en zijn de entrees van het park verbeterd. Door de aanleg van twee nieuwe bruggen over de Vlissingse watergang is bovendien de toegankelijkheid van het park vergroot. Tevens zijn er diverse nieuwe wandelpaden aangelegd.

Naast het Toorenvliedtpark bevinden zich aan de Koudekerkseweg diverse functies, waaronder een tuincentrum en een jeu de boulesvereniging.

6. Volkerak-Haringvlietstraat, Rijn-Waalstraat en Zandkreekstraat

Kenmerkend voor deze buurten zijn de rijwoningen. De bouwtypologie stamt grotendeels uit de jaren zeventig van de vorige eeuw. Het straatbeeld wordt met name gekenmerkt door rode baksteen, met uitzondering van de omgeving Volkerakstraat, waar een gele baksteen domineert. Opvallend zijn de hogere gebouwen en woonflats aan de Maastraat en Haringvlietstraat. De massa, hoogte en het kleurgebruik contrasteren met de omliggende rijwoningen.

Op een aantal locaties heeft herstructurering geleid tot een afwijkend straatbeeld. Zo zijn aan de Grevelingenstraat rijwoningen gerealiseerd met een antraciet-wit gemêleerde bakstenen gevel. Deze kleurstellingen en vrijere gevelindeling met verspringende ramen wijken sterk af van de overige bebouwing. Aan de noordzijde van de Volkerakstraat zijn rijenwoningen met een lichte en donkerrode bakstenen gevel gerealiseerd.

Naast de woonfunctie zijn er diverse andere functies aanwezig, waaronder scholen, twee kerken, groenvoorzieningen en een wijkwinkelcentrum. Het wijkwinkelcentrum is recentelijk gerealiseerd, centraal in de wijk gelegen en opgebouwd uit een winkelstrip, met daarboven appartementen.



Afbeelding 2.2: links de Grevelingenstraat, rechts de Lingestraat (Hooge Platen)

Tot slot is op de hoek Rijnstraat – IJsselstraat recentelijk een nieuw appartementencomplex gerealiseerd. Het ontwerp voor het appartementencomplex sluit aan op de bebouwingskarakteristiek in de directe omgeving. De bestaande woningen aan de IJsselstraat en Rijnstraat in Middelburg zijn voornamelijk grondgebonden woningen. Het appartementencomplex heeft naar de Rijnstraat en IJsselstraat gekeerde voorgevels met vergelijkbare opzet. Alleen de appartementen op de begane grond zijn vanaf de straatzijde toegankelijk en voorzien van voordeuren: het gevelbeeld lijkt daarmee op dat van grondgebonden (rij)woningen. Voorts is aan deze zijde evenals bij de tegenoverliggende bestaande woningen sprake van voortuin. De entrees van de appartementen op de verdieping liggen aan de binnentuin en maskeren zodoende het beeld van appartementen.

7. Hooge Platen

De Hooge Platen wordt gekenmerkt door een afwisselend bebouwingsbeeld, met appartementen en rijwoningen. De rijwoningen met zadell- en lessenaarsdaken, worden afgewisseld door meer blokvormige woningen en appartementsgebouwen. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit donkerbruine baksteen, een glazen voorzetgevel bij de appartementen en witte gevelvlakken bij de rijwoningen. Doordat er sprake is van een gedeelde bouwstijl, is er sprake van een grote samenhang.

Aan de noordzijde van het gebied (Braakmanstraat) is een bedrijf gevestigd. Door de verscholen ligging achter de woningen wordt het zicht op het gebouw enigszins onttrokken. Desondanks vormt het grootschalige bedrijfspand een dissonant in het woongebied.

8. Arnelaan

Deelgebied 8 wordt voornamelijk gekenmerkt door vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De woningen zijn zeer uiteenlopend van architectuur, vorm en samenstelling, materiaal en kleurgebruik. Er zijn wel enkele gelijkende woningen te onderscheiden: bungalows, rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Naast de woningen zijn er enkele maatschappelijke functies aanwezig. Het schoolgebouw aan de Keetenstraat (voormalige CSW-school) is inmiddels gesloopt.

Het gebied wordt duidelijk begrensd door de Vlissingse Watergang. Parallel aan de watergang ligt het Roompotpad, uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer. De afgelopen jaren is de oversteekbaarheid van de Vlissingse watergang verbeterd door de aanleg van een aantal nieuwe (langzaam verkeers-) bruggen. Daarmee is de relatie tussen het oostelijk en westelijk deel van Stroomwijk versterkt.

9. Zone langs de Stroomweg

Aan de zuidrand is een zone te onderscheiden die gemengde functies herbergt, waarbij de nadruk ligt op maatschappelijke voorzieningen. Opvallend is de afwijkende maat, schaal en korrelgrootte

(bebouwingsgrootte) van de bebouwing. De hoogte van de gebouwen is over het algemeen twee bouwlagen.

In de strook ten zuiden van de Stroomweg (Stromenpoort) zijn de afgelopen jaren zijn er diverse maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd, waaronder een brandweerkazerne, moskee en een kerkgebouw van het Leger des Heils. Deze strook vormt op termijn een herkenbare entree van de Stroomwijk en vormt tegelijkertijd een geleidelijke overgang naar het open gebied (de geleidingszone) tussen Middelburg en Vlissingen. In de overgang naar het landelijk gebied is gekozen voor de aanleg van groene buffer, waarmee een zachte overgang is gecreëerd tussen de bebouwing aan de Stroomweg en het aangrenzende landschap.

2.3 Functionele opbouw

Het plangebied Stroomwijk is een overwegend planmatig en gefaseerd opgezet woongebied. Het gebruik is hoofdzakelijk wonen met daaraan verbonden voorzieningen (winkelvoorzieningen, onderwijs- en andere maatschappelijke voorzieningen, ontsluiting en groenvoorzieningen). Daarnaast komen er verspreid over het plangebied enkele bedrijven voor.

Detailhandel en dienstverlening

Centraal in de wijk aan het Westerscheldeplein ligt het wijkwinkelcentrum, in de vorm van een winkelstrip die de onderste laag vormt van een complex dat verder ruimte biedt aan appartementen. De winkelstrip is recentelijk gerealiseerd als opvolger van een verouderd winkelcentrum. In de winkelstrip zijn onder meer twee supermarkten, een bloemist, dierenspeciaalzaak, bakker en kapper gevestigd. Aan de overkant van de winkelstrip is een bouwblok gesitueerd waar een restaurant in is gevestigd.

Naast het wijkwinkelcentrum zijn er verspreid over het plangebied diverse dienstverlenende bedrijven aanwezig, waaronder enkele kapsalons en andere aan huis gebonden bedrijven. Daarnaast is aan de Koudekerkseweg een tuincentrum gevestigd.



Afbeelding 2.3: impressie van het buurtwinkelcentrum

Horeca

In het plangebied zijn enkele horecavoorzieningen aanwezig. Het betreft onder meer een restaurant in het wijkwinkelcentrum, alsmede een bed & breakfast aan de Koudekerkseweg.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied is een relatief groot aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig, waaronder diverse scholen, kerken en zorginstellingen. Aan de Stroomweg zijn de afgelopen jaren diverse maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd, waaronder een brandweerkazerne, moskee en een kerkgebouw van het Leger des Heils. Daarnaast bevindt zich een onderwijscluster, alsmede een sociale werkplaats (Leté) aan de Grevelingenstraat en bevinden zich verspreid over het plangebied diverse wijkgerelateerde voorzieningen, zoals enkele kerken (Rijnstraat en Oosterscheldestraat), een basisschool (Toorenvliedwegje), een Brede School met wijkcentrum (Keetenstraat) en diverse zorg- en welzijnsvoorzieningen (o.a. Arduin).

Bedrijven en kantoren

Verspreid over het plangebied komen enkele (kleine) bedrijven voor, waaronder aan de Braakmanstraat. Het bedrijf vormt qua maat en schaal een dissonant in het woongebied. Naast het bedrijfspand aan de Braakmanstraat komen er diverse aan huis gebonden bedrijven voor in het plangebied. In het voorliggende

bestemmingsplan wordt bovendien ruimte geboden aan nieuwe bedrijven en kantoren in de strook parallel aan de Stroomweg.

Tot slot bevinden zich op de kop van het plangebied de grootschalige kantoorgebouwen van Delta en Rijkswaterstaat.



Afbeelding 2.4: impressie van het kantoor van Rijkswaterstaat aan het Kanaal door Walcheren (bron: bosch-slabbers)

Groenvoorzieningen en water

Een belangrijk onderdeel van de groenstructuur in Stroomwijk is het park Toorenvliedt. Het park heeft Engelse landschapskenmerken, met kronkelpaden, waterpartijen, sierlijke beplanting en groepen bomen. Daarnaast zijn er ook bosvakken die afgewisseld worden met open velden, waardoor de beleving zeer divers is. Naast park Toorenvliedt zijn er geen grootschalige groenvoorzieningen in Stroomwijk. De aanwezige groenvoorzieningen omvatten de bij de ontwikkeling van de woonwijken aangelegde structurele groenelementen. Daarnaast slingert de Vlissingse watergang als een groenblauwe ader door de wijk.

Aan de oostzijde van het plangebied is het Kanaal door Walcheren gelegen, dat naast de Vlissingse watergang het voornaamste oppervlaktewater in het plangebied herbergt. Het kanaal wordt begeleid door twee rijen abelen die samen een sterke lijn in het landschap vormen.

2.4 Ontwikkelingen

Stroompoort

In 2009 heeft Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan de kantorenstrook parallel aan de Stroomweg. De voornaamste reden voor het onthouden van goedkeuring was dat de landschappelijke inpassing van de strook in de overgang naar het landelijk gebied onvoldoende was aangetoond. Niettemin zijn in de afgelopen jaren al diverse gebouwen gerealiseerd, waaronder een moskee, een kerkgebouw van het Leger des Heils en een brandweerkazerne. Bovendien is de landschappelijke inpassing van deze gebouwen op zorgvuldige wijze gewaarborgd. In de overgang naar het landelijk gebied is gekozen voor een groene buffer, die een geleidelijke en zachte overgang vormt tussen de bebouwing aan de Stroomweg en het aangrenzende landschap (zie afbeelding 2.5). Deze groene buffer is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan en voorzien van de bestemming 'Groen'. Daarmee is in voldoende mate aangetoond dat een goede landschappelijke inpassing is gerealiseerd én verzekerd.

HOOFDSTUK 3

SECTORALE TOETSEN

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking 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. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Bij besluit van 28 augustus 2012 (in werking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

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

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan 2012-2018

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

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

In het Omgevingsplan worden geen concrete uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

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

In de Verordening Ruimte zijn de oevers van het Kanaal door Walcheren aangemerkt als 'bestaande natuur'. De voorliggende herziening van het bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een mogelijke bedreiging vormen voor deze landschappelijke en ecologische waarden. De oevers van het kanaal zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Tevens is aan weerszijde van het kanaal een primaire waterkering gelegen. Teneinde de instandhouding van deze waterkeringen te waarborgen is in het voorliggende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Zodoende is het onderhavige bestemmingsplan niet in strijd met de Verordening Ruimte Provincie Zeeland.



Afbeelding 3.1: ligging primaire waterkeringen aan weerszijden van het Kanaal door Walcheren

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Kwaliteitsatlas 2030

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

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

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

Groenbeleidsplan 2006-2016

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

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

In het groenstructuurplan worden specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Voorgesteld wordt de natuurlijke oevers langs de Vlissingse watergang verder uit te breiden, de doorgaande lijn te verbeteren en de beleefbaarheid van de watergang te vergroten. De realisatie van nieuwe fiets- en wandelpaden kunnen hier een belangrijke bijdrage aan leveren. In het verlengde hiervan wordt voorgesteld de toegankelijkheid van het Toorenvliedtpark te verbeteren, waardoor het park integraal onderdeel wordt van de woonomgeving. De voorgenoemde ingrepen zijn de afgelopen jaren geïmplementeerd. Het Toorenvliedtpark heeft een opknabbeurt gekregen, waarbij de begroeiing meer open is gemaakt en de entrees van het park zijn verbeterd. Door de aanleg van twee nieuwe bruggen over de Vlissingse watergang is de toegankelijkheid van het park vergroot. Tevens zijn er diverse nieuwe wandelpaden aangelegd.

Welstand

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

Binnen het plangebied worden verschillende categorieën onderscheiden:

- Historische dorpsgebieden en linten (bouwsteen H1 en H2);
- Parkachtige woongebieden (bouwsteen W2);
- Tuindorpen en tuinwijken (bouwsteen W3);
- Woonwijk in traditionele blokverdeling (bouwsteen W4);
- Thematische in- en uitbreidingswijken (bouwsteen W7 en W8);
- Individuele woningbouw (bouwsteen W9);
- Bedrijventerrein (bouwsteen B2);

- Kantorenlocatie (bouwsteen B3);
- Parken, groengebieden en sportcomplexen (bouwsteen G1);
- Hoogbouw (bouwsteen T1);
- Winkelcentra (bouwsteen T2);
- Gemengde doeleinden (bouwsteen T3).

Fietsvriendelijke gemeente

De gemeente Middelburg heeft het streven een fietsvriendelijke stad te worden. Zo is in het Mobiliteitsplan opgenomen dat de fietser moet kunnen concurreren met de automobilist. Ook in de Kwaliteitsatlas krijgt de fietser voorrang. Dit kan onder andere door in nieuwe wijken 30 km/u zones in te voeren, korte en snelle verbindingen voor de fiets na te streven, extra doorsteken/fietsverbindingen te realiseren en zorgen voor voldoende fiets-parkeermogelijkheden bij maatschappelijke voorzieningen. In dit bestemmingsplan gaat het om een bestaande situatie, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen op het gebied van fietsen voorzien zijn.

3.2 Waterparagraaf

3.2.1 Kader

Deze waterparagraaf is overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgesteld. Deze vormt de schriftelijke weerslag van de vereiste watertoets en geeft inzicht in de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het waterschap zal het wateradvies geven in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het wateradvies zal te zijner tijd worden opgenomen als bijlage bij de toelichting.

3.2.2 Bestaande situatie

Door samenvoeging van de bestemmingsplannen moeten ook de afzonderlijke waterparagrafen worden gecombineerd. In de afzonderlijke watertoetsen was enkel voor het gedeelte Stroompoort een wateropgave geformuleerd. De overige bestemmingsplannen hadden een consoliderend karakter. De wateropgave voor de Stroompoort bestond uit het vergroten van het wateroppervlak met 750 m². In mei 2014 wordt in dit gedeelte van het plangebied ca. 1.250 m² oppervlaktewater gegraven. Hiermee is invulling gegeven aan de wateropgave.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft dus in hoofdzaak een consoliderend karakter. Dit houdt in dat er geen grote wijzigingen, in de vorm van uitbreiding door woningbouw of verhard oppervlak, meer zullen optreden. Mochten later functieveranderingen noodzakelijk zijn, dan wordt een apart bestemmingsplan met watertoets opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet verder niet in een wijziging van de bestaande waterhuishoudkundige structuur van het plangebied. De vigerende watertoetsen maken een integraal onderdeel uit van deze watertoets.

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

Op basis van het Besluit op de ruimtelijke Ordening (Bro) overleggen gemeenten bij de voorbereiding van een ruimtelijke onderbouwing 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.

Het plangebied ligt in 3 peilgebieden, te weten GPG 437, GPG 454 en GPG 712.

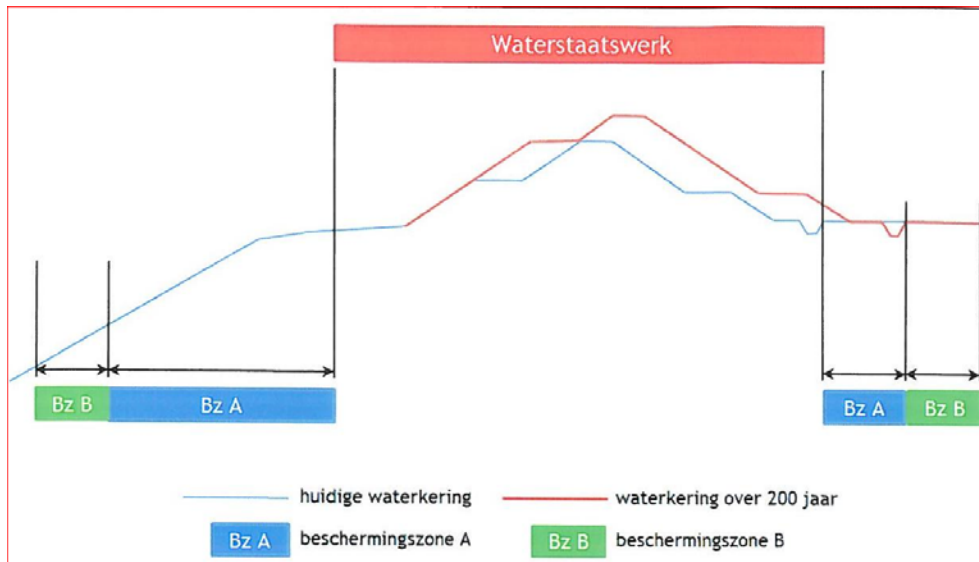
Peilgebied GPG 437

Het peilgebied GPG 437 bestaat uit het kanaal door Walcheren. De provincie is eigenaar en vaarwegbeheerder van het kanaal. Het waterschap Scheldestromen is verantwoordelijk voor de waterkering en is waterkwantiteitsbeheerder en waterkwaliteitsbeheerder. Het zomer- en winterpeil bedraagt N.A.P. + 0,90 m. Er zijn geen voornemens bekend om het peilbesluit te wijzigen. De dijken langs het Kanaal door Walcheren hebben een regionale waterkerende functie. Het kanaal compartimenteert het eiland Walcheren in 2 delen.

Veiligheid

Het Waterschap Scheldestromen heeft als gevolg van de Waterschapswet de bevoegdheid om regels te stellen om zijn taak te kunnen uitoefenen. De Keur watersysteem Waterschap Scheldestromen 2012 gaat zoveel mogelijk uit van één reglementeringssysteem voor alle waterkeringen. Tot de waterkering worden dan alle werken in of aan de waterkering die (mede) een waterkerende functie hebben, gerekend. Het waterschap maakt onderscheid in twee zones, te weten de beschermingszone A en de beschermingszone B.

Voor de beschermingszone A en B van waterkeringen zijn in deze keur regels opgenomen ten aanzien van bouwen en diverse andere activiteiten. Ontheffing van deze regels is mogelijk, tenzij het werk een bedreiging vormt voor de stabiliteit van de waterkering. Voorliggende ontwikkeling voorziet niet in dergelijke activiteiten.



Afbeelding 3.2: waterstaatswerk

Peilgebied GPG 454

Dit peilgebied grenst aan het kanaal door Walcheren en omvat de Stroomewijk en een deel van de wijk 't Zand. Het waterschap Scheldestromen is waterkwantiteits – en waterkwaliteitsbeheerder. Het zomerpeil bedraagt N.A.P. - 1,85 m en het winterpeil N.A.P. – 2,00 m.

In het peilgebied is geen wateroverlast bekend. Alle woningen zijn op de riolering aangesloten. Bij wegreconstructies spant de gemeente zich in gescheiden rioolstelsels aan te leggen. De schoonwaterrioleringen in dit peilgebied monden uit in de Vlissingse- of in de Abeelse watergang. Gelet op de slecht doorlatende ondergrond van het plangebied behoort infiltratie niet tot de mogelijkheden. Voor het overige heerst er een status quo ten opzichte van de eerder opgestelde waterparagraaf van dit gebied. De wateropgave voor dit peilgebied is voltooid

Peilgebied GPG 712

Dit peilgebied grenst aan de zuidzijde van het vorige peilgebied. Het waterschap Scheldestromen is ook hier waterkwantiteits – en waterkwaliteitsbeheerder. Het zomerpeil bedraagt N.A.P. - 1,85 m en het winterpeil N.A.P. – 2,05 m. Voor de ontwikkeling van deze zuidrand (kantorenstrook Stroomeweg) is een wateropgave berekend van 750 m² oppervlaktewater. Het extra bergend vermogen (ca. 500 m²) dat wordt aangelegd door bij de moskee een vijver te graven kan eventueel bij verdere ontwikkelingen in dit peilgebied worden benut.

Algemeen

In het gebied zijn twee watergangen, de Vlissingse watergang en de Abeelse watergang. Het noordelijke gedeelte van de Vlissingse watergang, langs de Piet Heinstraat, maakt deel uit van de Waterschaps Ecologische Infrastructuur (WEI). Beide watergangen maken ook deel uit van de Ecologische Verbindingszones 2008. In de (directe) omgeving van het plangebied is geen te beschermen (natte) natuur aanwezig.

3.2.3 Conclusie

Uit deze beschrijving van de waterhuishouding komen vrijwel geen directe consequenties naar voren voor de bestemmingsregeling van voorliggend plangebied. Wél is voor de bescherming van het dijklichaam langs het kanaal een vrijwaringszone opgenomen. De waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het waterschap voorgelegd.

3.3 Archeologie

3.3.1 Kader

In Europees verband is het zogenoemde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de bestaande regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

De provincie Zeeland en gemeente Middelburg streven naar een versterking van de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. In de geest van het Verdrag van Malta is in 2007 een wijziging van de monumentenwet 1988 in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel van de gewijzigde Monumentenwet 1988 is dat de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed bij de gemeenten komt te liggen. In de Monumentenwet 1988 wordt geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Volgens de wet kan in het belang van de archeologische monumentenzorg bij een bestemmingsplan worden bepaald dat de aanvrager van een aanleg- en bouwvergunning een rapport dient over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

Vooruitlopend op de WAMZ hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid geformuleerd en vastgesteld in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren 2006, die in 2008 is geëvalueerd in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008. Deze laatste nota schrijft nu het vigerende archeologiebeleid binnen de gemeente Middelburg voor, waardoor het provinciale archeologiebeleid op de tweede plaats komt. Om ervoor te zorgen dat het Nederlandse archeologisch erfgoed wordt beschermd en er bij ruimtelijke afwegingen rekening wordt gehouden met archeologische waarden, is vanuit het Rijk een Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) opgezet, waarin alle bekende archeologische waarden zijn opgenomen. Terreinen van archeologisch belang of waarde zijn vastgelegd op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Om een indicatie te krijgen voor een archeologische verwachting is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld in de vorm van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Beide kaarten, naast enkele oude kaarten, liggen aan de basis van de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De vrijstellingsregeling behorende bij het Walchers archeologiebeleid gaat uit van deze laatste kaart.

3.3.2 Onderzoek

Naar aanleiding van de actualisering van het bestemmingsplan Stroomenvijk te Middelburg heeft de Walcherse Archeologische Dienst een beperkte bureaustudie uitgevoerd naar de te verwachten archeologische waarden in het gebied.

Hieruit is gebleken dat het plangebied Stroomenvijk aan de westelijke rand van Middelburg door de eeuwen heen tot aan de 20^e eeuw schaars bebouwd is geweest. Op de historische kaart van Van Deventer uit ca. 1550 is alleen in het noordoosten van het plangebied bebouwing aangeduid op de plaats van de latere vestingwerken (bolwerk en gracht). Op de kaart van Visscher en Roman uit ca. 1650 is in het noordoosten van het plangebied het bolwerk en de gracht van de vestingwerken aangeduid en is tegen de noordgrens het hof Toorenvliedt al te zien. Verspreid over het plangebied zijn enkele boerderijen gekarteerd en wordt ter hoogte van de kruising Merwedestraat en Grevelingenstraat een vliedberg aangeduid. Op de kaart van de gebroeders Hattinga uit ca. 1750 zien we grofweg hetzelfde beeld. Alleen is de vliedberg iets meer naar het noorden aangeduid en is ten zuidwesten van Toorenvliedt het hof Vijvervreugd erbij gekomen. Aan het eind van de 19^e eeuw situeert onderzoeker De Man de vliedberg enigszins meer naar het westen dan waar Visser en Roman de berg plaatsten. De berg was toen wel al afgegraven. Dit is de blauw gearceerde cirkel

ter hoogte van de kruising Merwedestraat en Grevelingenstraat in onderstaande archeologische voorschriftenkaart.

Op de archeologische verwachtingskaart Walcheren ligt het grootste deel van het plangebied in een middelhoge verwachtingszone met name met betrekking tot archeologische resten uit de IJzertijd en de Romeinse tijd in de top van het onderliggend veen. Het plangebied wordt doorsneden door enkele oude kreekkruggen die hoge verwachtingszone vormen met name met betrekking tot resten uit de Middeleeuwen en later. Op de archeologische beleidsadvieskaart Walcheren wordt met betrekking tot de vrijstelling geen onderscheid meer gemaakt tussen hoge en middelhoge verwachtingszones. Beide zijn dan ook donkergeel ingekleurd in afbeelding 3.3.

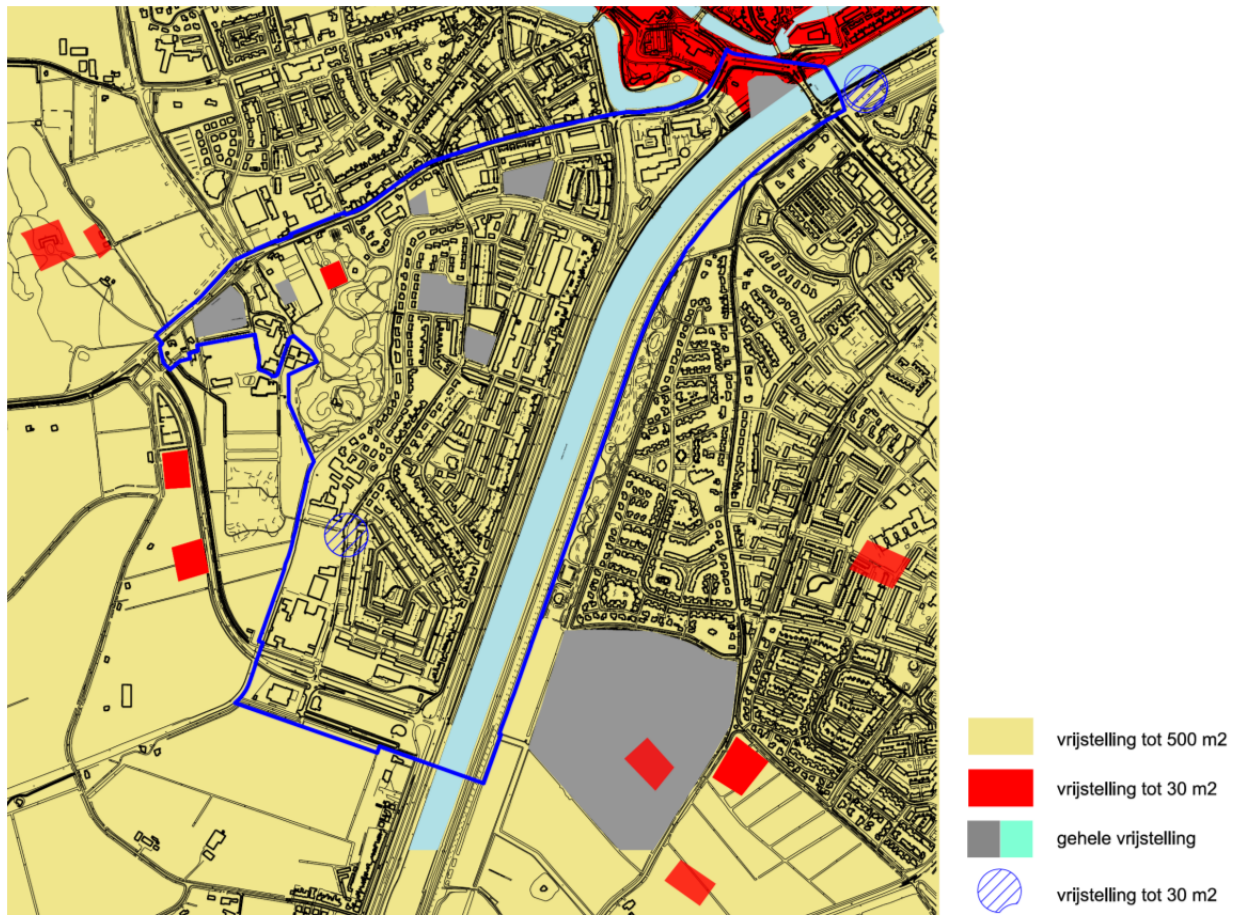
Voor gebieden gelegen binnen een straal van 50 meter rondom bekende vindplaatsen gelden aparte vrijstellingsmaten. Ten tijde van deze herziening zijn in de landelijke archeologische database zeven vindplaatsen binnen de grenzen van het plangebied Stroomenvijk bekend. Hiervan is slechts één overgenomen voor dit bestemmingsplan (zie blauw gearceerde cirkel in de voorschriftenkaart). De vindplaats (ARCHIS-waarneming 20458) betreft de hierboven beschreven afgegraven vliedberg.

Twee van de overige vindplaatsen (waarnemingen 49894, 400958) hangen samen met de onderzoeken in verband met nieuwbouw op het Arduinterrein en van de Jeu-de-bouleshal aan de Koudekerkseweg. Op beide locaties is geen vervolgonderzoek meer nodig. Drie vindplaatsen hangen samen met de archeologische onderzoeken in verband met de nieuwbouw van het Rijkswaterstaatgebouw aan de Poelendaelesingel (waarnemingen 44770, 400013). Ook hier heeft definitief onderzoek plaatsgevonden en is vervolgonderzoek niet nodig. Deze vindplaatsen worden daarom ten behoeve van deze bestemmingsplanherziening geschrapt.

In het noorden van het plangebied beslaat een deel van het parkeerterrein van RWS en een deel van de Poelendaelesingel het gebied van een voormalig bastion van de vestingwerken. Voor deze zone geldt een gelijke vrijstelling als voor vindplaatsen. De zone is rood gearceerd in afbeelding 3.3.

In het plangebied bevinden zich (de locaties van de gebouwen van) twee (voormalige) buitenplaatsen: Toorenvliedt en Vijvervreugd (of Vijverzicht). De buitenplaats Vijvervreugd is inmiddels verdwenen en op de locatie ervan hebben twee onderzoeken plaats gevonden in het kader van nieuwbouw. De buitenplaats Toorenvliedt is nog goeddeels intact. Rondom het hoofdgebouw is een zone in rood gearceerd op de archeologische voorschriftenkaart. Hier geldt ook een strengere vrijstelling, gelijk aan die van de vindplaatsen. Buitenplaatsen vormen een belangrijk onderdeel van de archeologische onderzoeksagenda van Walcheren.

Op vier plaatsen in het voorliggende plangebied heeft reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden: op de locatie van de buitenplaats Vijvervreugd ten behoeve van nieuwbouw op het Arduinterrein en van de Jeu-de-bouleshal aan de Koudekerkseweg, op het terrein van de voormalige school aan de Keetenstraat en op de locatie van het nieuwe kantoor van de Rijkswaterstaat aan de Poelendaelesingel. Er is op geen van deze locaties nog archeologisch vervolgonderzoek nodig. Op deze terreinen ligt dan ook geen archeologisch beperking meer. De bewuste terreinen zijn grijs gearceerd in afbeelding 3.3.



Afbeelding 3.3.: Archeologische voorschriftenkaart

Doorwerking naar bestemmingsplan

Het Walcherse archeologiebeleid is op de eerste plaats gericht op zogenaamd behoud in situ. Dit houdt in dat er naar gestreefd moet worden archeologische waarden ongestoord in de ondergrond te bewaren. Ingrepen die tot de aantasting van de verwachte archeologische resten leiden, moeten zoveel mogelijk worden vermeden. In geval van (plan)wijzigingen waarvoor graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn, moeten initiatiefnemer er op worden gewezen, dat voorafgaand aan graafwerkzaamheden, die de in het Walchers archeologiebeleid vastgestelde diepten en oppervlaktes overstijgen, archeologisch vooronderzoek in de vorm van bureauonderzoek, eventueel gevolgd door inventariserend veldonderzoek, moeten worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan verdere belangenafweging en besluitvorming plaatsvinden.

De Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart dient als archeologisch toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten. Op basis van het Walchers archeologiebeleid en aan de hand van het in het kader van de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan door de Walcherse Archeologische Dienst uitgevoerde bureauonderzoek werden voor verschillende zones binnen het plangebied Stromenwijk de volgende beleidsregels vastgesteld:

Het bestemmingsplan voor het plangebied Stromenwijk beslaat vier verschillende zones, waarvoor volgens het gemeentelijk archeologiebeleid verschillende vrijstellingen gelden. Bijkomend geldt een specifieke regeling in de nabijheid van bekende vindplaatsen.

1. Het plangebied Stromenwijk beslaat een zone die op de archeologische beleidsadvieskaart voor Walcheren is aangegeven als gebied met hoge en middelhoge trefkans op archeologische vondsten (verwachtingszone). Hiervoor geldt dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 500 m² voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek (donkergeel aangeduid in afbeelding 3.3.).
2. In het plangebied Stromenwijk is een archeologische vindplaats bekend. Rondom deze vindplaatsen geldt binnen een straal van 50 meter dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 30 m² voorafgegaan moet worden door archeologisch onderzoek. Op de archeologische voorschriftenkaart (afbeelding 3.3) staat de 50 meter-zones rond de bekende vindplaats aangeduid als blauw gearceerde cirkel.

3. Ook vallen een terrein van een voormalig bastion van de vestingwerken en een terrein van een buitenplaats binnen de grenzen van het plangebied Stroomwijk (rood gearceerd in afbeelding 3.3). Hier geldt dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 30 m² voorafgegaan moet worden door archeologisch onderzoek.
4. Tenslotte zijn enkele terreinen binnen het plangebied Stroomwijk al zodanig archeologisch onderzocht, dat geen vervolgonderzoek nodig is (grijs gearceerd in afbeelding 3.3). Hier geldt dat alle bodemingrepen vrijgesteld zijn archeologisch onderzoek. Daarnaast zijn de bouwlocaties de Baarsjesstraat, winkelcentrum Oosterscheldestraat en de locatie van de voormalige school 't Springtij aan het Toorenvliedwegje vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Hier is in het nabije verleden in aanloop van de bouwprojecten geadviseerd op basis van het oude beleid. Volgens het oude beleid gold voor de locaties vrijstelling van onderzoek.

Advies over bovenstaande vrijstellingen kan ingewonnen worden bij de Walcherse Archeologische Dienst.

3.3.3 Conclusie

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

3.4 Cultuurhistorie

3.4.1 Kader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Zij pleit voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie, dus (onder meer) monumenten en archeologie gezamenlijk, in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De verwachting daarbij is dat overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijke ontwerpers er toe aangezet worden om de waarde van het cultureel erfgoed als kans te zien bij de ontwikkeling van gebieden en het realiseren van economische en maatschappelijke doelen. (www.cultureelerfgoed.nl)

Sinds 1 januari 2012 is het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Met dit besluit wordt uitvoering gegeven aan enkele maatregelen uit de beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg die op 28 september 2009 aan de Tweede Kamer is aangeboden. Met dit besluit is het verplicht geworden om cultuurhistorische waarden vooraf in het proces van ruimtelijke ordening te verankeren. Sinds de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) in 2007 is dit al een feit voor archeologische waarden. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden komt bij de gemeente te liggen. Dit houdt in dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met zowel de aanwezige ondergrondse als de bovengrondse cultuurhistorische waarden. Voorafgaande daaraan moeten gemeenten een inventarisatie en analyse maken van de cultuurhistorische waarden.

In lijn met de MoMo neemt de gemeente Middelburg voortaan in haar bestemmingsplannen een integrale paragraaf Cultuurhistorie op. Hierin wordt voor het plangebied van het betreffende bestemmingsplan een inventarisatie en een analyse van de aanwezige cultuurhistorische waarden gepresenteerd. Aan deze inventarisatie zullen / kunnen consequenties ten opzichte van het vaststellen van een dubbelbestemming cultuurhistorie en / of archeologie verbonden worden.

Voor onderhavig bestemmingsplan Stroomwijk wordt in onderstaande paragrafen eerst de inventarisatie en analyse van (gebouwde) monumenten gepresenteerd, vervolgens die van de archeologische waarden en tenslotte van de "overige cultuurhistorische waarden".

3.4.2 Onderzoek

Monumenten

Bij cultuurhistorische waarden aangaande gebouwd erfgoed gaat het over de positieve waardering van bouwsporen, objecten, patronen, structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd

monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken.

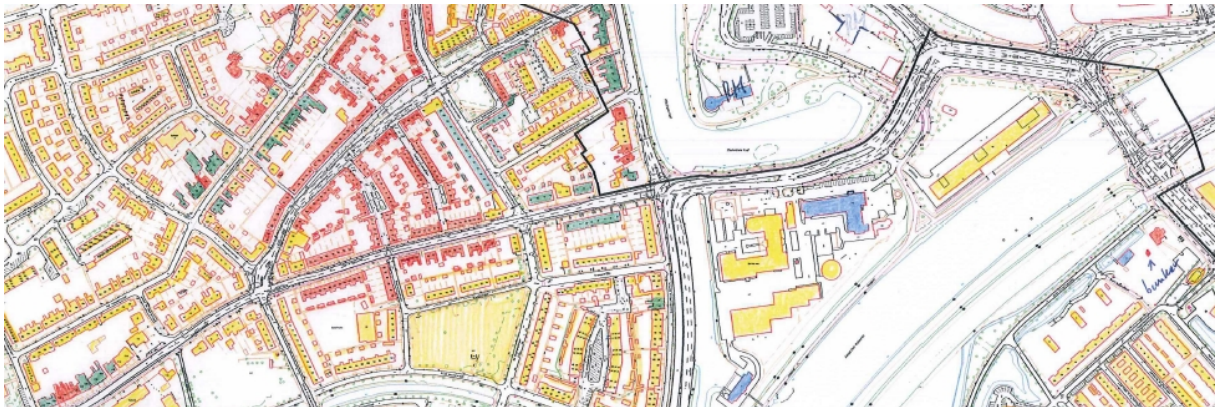
Door wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Voor het bestemmingsplan Stromenwijk is een analyse verricht naar de aanwezige cultuurhistorische waarden. Daar zijn conclusies aan verbonden die in dit bestemmingsplan worden verankerd. Om een indicatie te krijgen voor een bouwhistorische verwachting is een bouwhistorische waardenkaart opgesteld met een indicatie naar de te verwachten nog aanwezige bouwhistorische kwaliteiten. Er zijn in het onderzochte plangebied vijf beschermde rijksmonumenten aangetroffen. Verder is er een aanzienlijk aantal objecten met een hoge en middelhoge bouwhistorische verwachting aangetroffen langs de Koudekerkseweg en in "Park Toorenvliedt", de Nieuwe Vlissingseweg, de Poelendaeleweg en de Baarsjesstraat.

Bouwhistorische waarden

Naar aanleiding van de herziening van het bestemmingsplan Stromenwijk heeft de ambtelijke dienst veldonderzoek uitgevoerd en een beperkte bureaustudie uitgevoerd naar de te verwachten bouwhistorische waarden in het gebied.

In dit kader is de gebouwde omgeving bezocht en geanalyseerd. Stromenwijk is een woonwijk, gerealiseerd in de 2e helft 20e eeuw. Het plangebied wordt begrenst door de Koudekerkseweg, de Poelendaeleweg, de Poelendaelesingel, het Groene Woud, de Schroeweg, het Kanaal door Walcheren, de Stromenweg en de Vlissingse watergang. Binnen het plangebied bevindt zich de voormalige buitenplaats Toorenvliedt.

In het plangebied bevinden zich een aantal gebouwen met bouwhistorische kwaliteiten (zie onderstaande uitsneden van de bouwhistorische waardenkaart en hierna volgende tekst). De panden met een hoge en middelhoge bouwhistorische waarde, alsmede de aanwezig Rijks- en gemeentelijke monumenten, zijn voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden (cw)'. Aan deze aanduiding is een sloopverbod gekoppeld.



Afbeelding 3.4: bouwhistorische waardenkaart noordelijk deel bestemmingsplan Stromenwijk

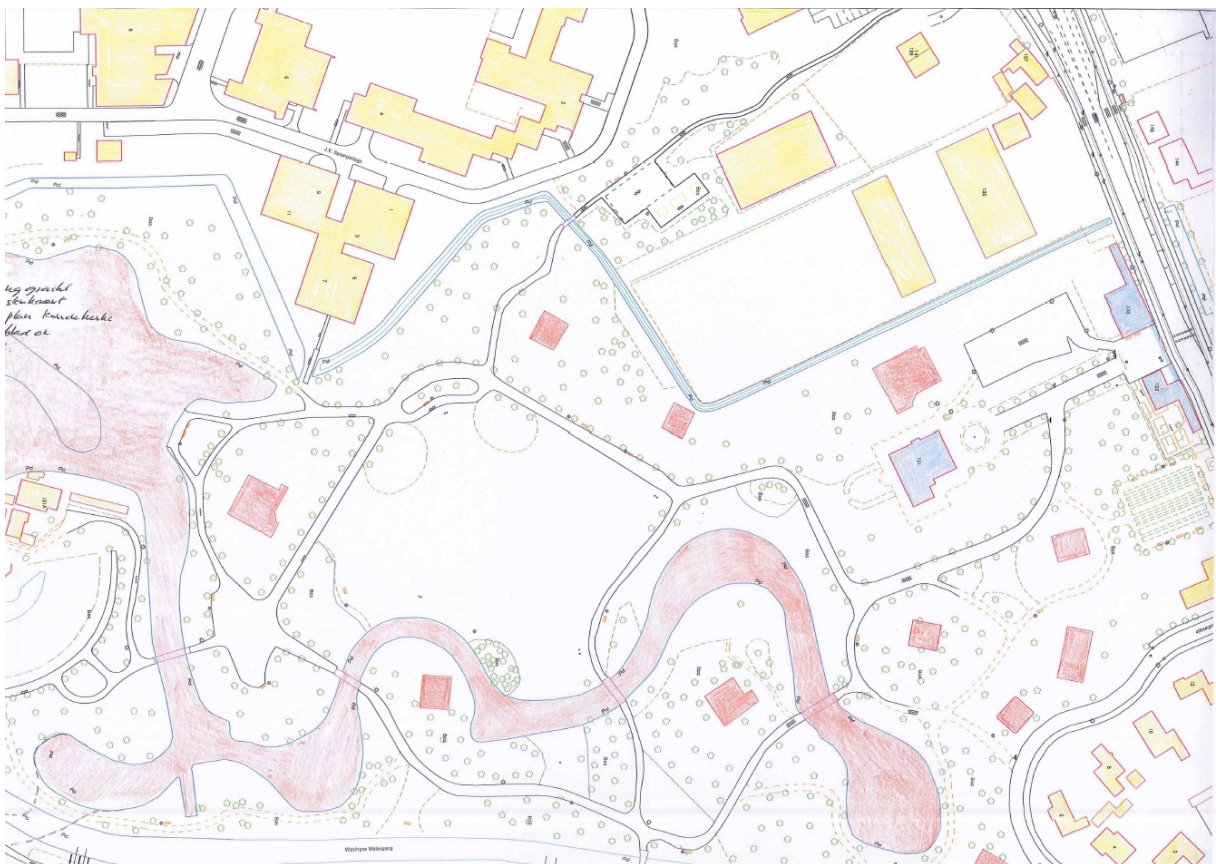


Afbeelding 3.5: bouwhistorische waardenkaart deel Nieuwe Vlissingseweg



Rood: hoge bouwhistorische
verwachting
Groen: middelhoge bouwhistorische
verwachting
Geel: lage bouwhistorische
verwachting

Afbeelding 3.6: bouwhistorische waardenkaart deel Sprengerlaan



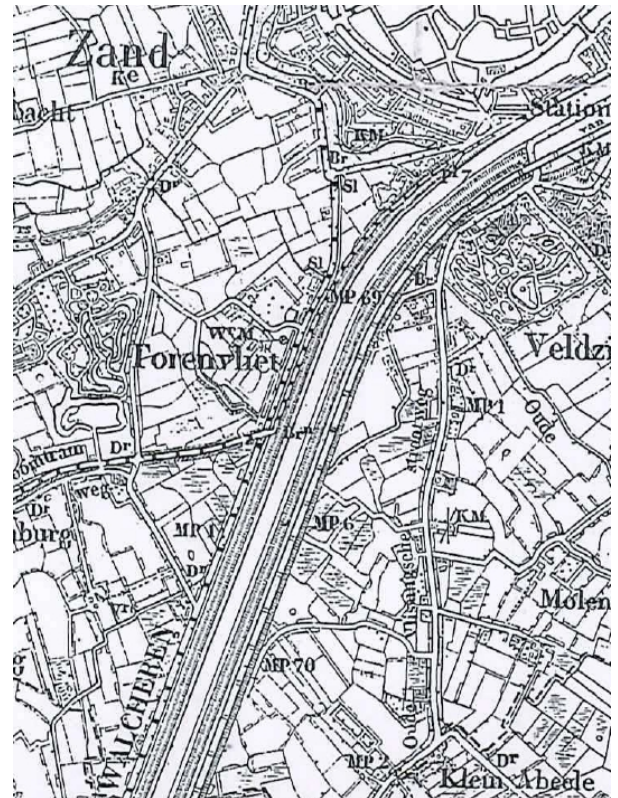
Afbeelding 3.7: bouwhistorische waardenkaart deel Toerenvlied



Afbeelding 3.10: kadastrale kaart 1811-1832 deel met Toorenvliet



Afbeelding 3.11 luchtfoto Royal Air Force 7 april 1944



Afbeelding 3.12: Kaart Snelcommissie Walcheren vóór inundatie



Afbeelding 3.13: Kadastrale kaart 1949



Afbeelding 3.14: Kadastrale kaart 1962



Afbeelding 3.15: Kadastrale kaart 1972



Afbeelding 3.16: Kadastrale kaart 1993

Toorenvliedt

Het buiten Toorenvliedt wordt in 1690 als hofstede gekocht door de Koudekerkse predikant Petrus Pottey en diens vrouw Maria Tresel. Bij het overlijden van de predikant wordt het geheel omschreven als 'een schoone, playsante en welgelegen hof-stede, genaamd Thoorn Vlied, met zijn Heerenhuys, dreven en plantagie', en 'visrijke vyvers' en bijbehorende boerderij.



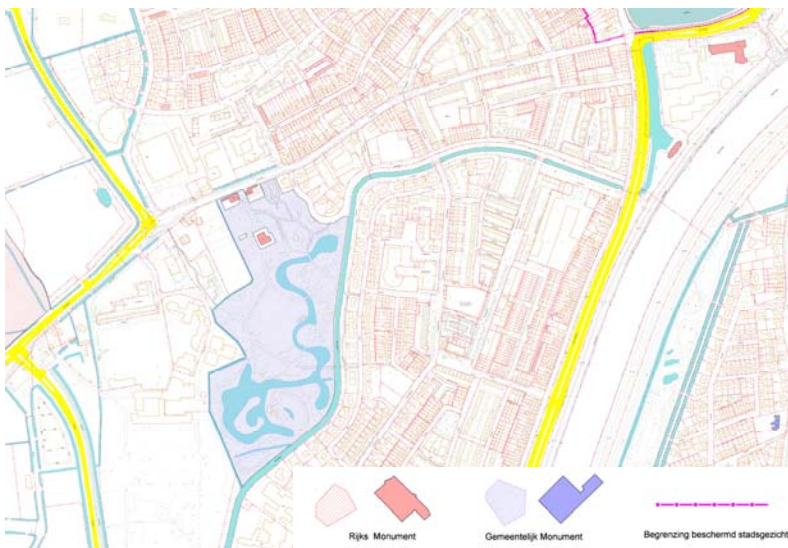
Afbeelding: 3.17: Toorenvliet 1968 (links) en Toorenvliet tekening 18^e eeuw (rechts)

Na Pottey's dood wordt de regent en koopman Galenus Tresel de eigenaar. Hij is geneesheer, raad, schepen en burgemeester van Middelburg en bewindhebber van de VOC. Diens zoon Galenus Tresel Bevers breidt het twee kamers diepe huis verder naar achteren uit en verbouwt het tot de huidige omvang. Dat gebeurt tussen 1750 en 1758. In die tijd wordt ook de tuin inclusief de huidige vijvers aangelegd. In de 19e eeuw wordt nog een serre aan de achterzijde van het huis toegevoegd.

Via diverse huwelijken komt het buiten in de 19e eeuw in bezit van de familie Schorer. Na het overlijden van Leonard Schorer gaat het goed over op hun dochter Jonkvrouw Mary Vincentia (1877-1914). Die huwt met de bekende historicus Dr. Johan Huizinga.

In de oorlog is de buitenplaats als Duits commandocentrum en zijn er 11 bunkers gebouwd, waaronder een communicatiebunker en personeelsbunkers. Het park met bunkercomplex zal aangewezen worden als gemeentelijk monument. Tijdens de bevrijding is Walcheren geïndundeerd en heeft het park meer dan een jaar onder water gestaan. De beplanting is door het zoute water verloren gegaan. Na de oorlog wilde de gemeente er een nieuwbouwwijk realiseren, maar het slopen van de bunkers bleek te kostbaar en intensief te zijn. Het park is toen op basis van de bekende landschapsarchitect Broerse heringericht, waarbij de bunkers door begroeiing aan het zicht zijn onttrokken.

In 2014 is Park Toorenvliet heropend na een grondige renovatie waarbij extra aandacht is besteed aan het Tweede Wereldoorlog erfgoed, vanwege het Europese subsidieproject World War II Heritage. Het Toorenvliet park is aangemerkt als gemeentelijk monument.



Afbeelding: 3.18: uitsnede Monumentenkaart Stomenwijk.

Infrastructuur

De aanleg van het Kanaal door Walcheren en het spoor rond 1870 heeft grote gevolgen gehad voor de oude inrichting van het gebied. De bestaande infrastructuur en beeldkwaliteiten zijn langs het kanaal- en spoortracé nagenoeg helemaal verdwenen. Ruim zeventig jaar later heeft de inundatie van Walcheren in 1944 eveneens grote gevolgen voor het gebied gehad. Begin jaren '50 van de vorige eeuw startte de herverkaveling en herinrichting van het gebied. Een nieuw, rechtlijnig en modern wegennet werd aangelegd. Met de aanleg van de Stroomwijk in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw is hierop voortgeborduurd en het gebied verder ingericht. Zie hiervoor de afbeeldingen van de kadastrale kaarten. In het eerste decennium van de huidige eeuw start er een groot herstructureringsproject in de Stroomwijk. Diverse bebouwing is gesloopt en hiervoor in de plaats is een brede school, nieuwe (zorg)woningen en een nieuw winkelcentrum gebouwd. Dit huidige infrastructuur heeft – met uitzondering van de hoofdwegen - geen cultuurhistorische waarde.

Huidige bebouwing

Er zijn in het onderzochte plangebied vijf beschermde rijksmonumenten aangetroffen: de drie gebouwen van buitenplaats Toorenvliedt: villa en de gebouwen bij de toegangspoort inclusief het hekwerk, gemaal Boreel langs het kanaal en het voormalige PZEM gebouw met dienstwoning aan de Poelendaelesingel 10.



Afbeelding 3.18: Buitenplaats Toorenvliedt



Afbeelding 3.19: gemaal Boreel



Afbeelding 3.20: PZEM gebouw met dienstwoning

Daarnaast zijn er diverse panden met een hoge bouwhistorische verwachting:

- Poelendaeleweg 23 t/m 75 (oneven)
- Baarsjesstraat 30 t/m 40 (even)
- Koudekerkseweg 157 en 159
- Nieuwe Vlissingeweg 218, 256 t/m 268, 272 en 274 en 280 (allemaal even).



Afbeelding 3.21: Poelendaeleweg



Afbeelding 3.22: Nieuwe Vlissingeweg

Tenslotte zijn er diverse panden met een middelhoge bouwhistorische verwachting:

- Poelendaeleweg 3 t/m 19 (oneven)
- Nieuwe Vlissingeweg 28 en 30, 124 en 126, 148 t/m 154, 214 en 216, 232 t/m 236, 270, 276 en 278, 282 t/m 300, 378 t/m 386 (allemaal even).



Afbeelding 3.23: Nieuwe Vlissingeweg



Afbeelding 3.24: Poelendaeleweg

De wijk bestaat voornamelijk uit portiekwoningen en ééngesins- en duplexwoningen, veel in de sociale sector. Met uitzondering van de hiervoor genoemde objecten, heeft de bebouwing in de Stroomwijk geen cultuurhistorische waarde.

3.4.3 Conclusie

Het buiten Toorenvliedt

Het buiten Toorenvliedt bestaat uit drie rijksmonumenten en een park dat onder architectuur is aangelegd. In het park bevinden zich bunkers uit de Tweede Wereldoorlog. Het park met de bunkers wordt aangewezen als gemeentelijk monument. Het buiten Toorenvliedt dient in zijn huidige vorm en beeldkwaliteit behouden te blijven.

Infrastructuur

De oude infrastructuur moet behouden blijven. De overige infrastructuur van het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarde.

Bebouwing

Naast de vijf rijksmonumenten en de bebouwing met (middel)hoge bouwhistorische waarde, heeft de overige bebouwing geen cultuurhistorische waarde.

3.5 Ecologie

3.5.1 Kader

Soortenbescherming

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

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

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

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

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het Ministerie.
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State¹.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens een uitspraak van de Raad van State² geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

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

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

Gebiedsbescherming

Het toenmalige Ministerie van LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en

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

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

ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

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

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

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

3.5.2 Onderzoek en conclusie

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de vigerende bestemmingsplanregeling. Nader onderzoek met betrekking tot het aspect flora- en fauna is dan ook niet noodzakelijk. Wel geldt de boven genoemde zorgplicht voor alle in het wild levende planten- en diersoorten.

Het plangebied maakt evenmin deel uit van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Wel zijn de grote wateren in Zeeland aangemerkt als Natura2000-gebied. Het betreft onder meer de Westerschelde en het Veerse Meer. Gezien de afstand tot deze gebieden (minimaal ruim 5.000 meter) en het conserverende karakter van voorliggend bestemmingsplan zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten en habitats, waarvoor het Natura2000-gebied als zodanig is aangewezen, op voorhand uit te sluiten. Er is geen sprake van externe werking. Tot slot maakt het plangebied geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (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 richtinggevende 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 algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend bedrijven toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijven. Hieronder vallen onder andere maatschappelijke voorzieningen, scholen, detailhandel en kantoren (aan huis). Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3.1 of hoger zijn uit milieuhygiënisch opzicht niet wenselijk binnen een woonomgeving.

In het voorliggende bestemmingsplan worden in beginsel geen bedrijven in milieucategorie 3.1 toegestaan, met uitzondering van het bedrijf aan de Braakmanstraat 11a. Het betreft een groothandel in gokautomaten en biljarts, waarvoor een specifieke bestemming is opgenomen. Dat betekent dat er geen bedrijven in milieucategorie 3.1 worden toegestaan, anders dan een groothandel in gokautomaten en biljarts. In beginsel zijn aan de Braakmanstraat uitsluitend bedrijven in milieucategorie 2 toegestaan. Ook in de gemengde bebouwingsstrook langs de Stroomweg (Stroompoort) worden uitsluitend bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

Naast het voorgenoemde bedrijf komen er in het plangebied diverse kleine (aan huis gebonden) bedrijven voor, alsmede diverse maatschappelijke voorzieningen, detailhandelzaken en horeca. Deze functies zijn allemaal aan te merken als categorie 1 en 2 inrichtingen, hetgeen algemeen aanvaardbaar wordt geacht binnen een woonomgeving.

Conclusie

Onderliggend bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Bovendien bevinden zich in beginsel geen bedrijven van categorie 3.1 of hoger in het plangebied, met uitzondering van het bestaande bedrijf aan de Braakmanstraat 11a. Dit bedrijf is voorzien van een passende bestemmingsregeling. Er zijn geen situaties waarin een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de orde is.

3.6.2 Bodemonderzoek

Kader

Wet bodembescherming

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

Besluit bodemkwaliteit

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

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

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

Beleid provincie Zeeland

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

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

Onderzoek

De wijk Stroomenvijk maakt op grond van de Bodemkwaliteitskaart onderdeel uit van de zone 'Rand Middelburg' en zone 'Uitbreidingswijken 1'. Voor onder meer de Arnelaan en Volkerakstraat geldt dat deze vallen onder de zone 'Oude Wegen'. In de zone 'Rand Middelburg' en 'Uitbreidingswijken 1' komen bodemkwaliteitswaarden voor tot maximaal de klasse Industrie. Bij deze bodemkwaliteit behoort een bodemfunctie waarbij een beperkt bodemcontact en geen gewasconsumptie wordt geadviseerd (rapportage NOBO). Binnen de zone 'Oude Wegen' komen ernstige verontreinigingen voor. Deze verontreinigingen vallen onder een aantal bestaande wegen en leiden voor het gebruik niet tot risico's.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van de vigerende bestemmingsplanregeling. Nader onderzoek met betrekking tot het aspect bodem is dan ook niet noodzakelijk.

3.6.3 Externe veiligheid

Kader

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

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

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m in de toelichting aandacht moet worden besteed aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voorzover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;

- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

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

In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele (potentiële) risicobronnen. Het gaat om:

1. De spoorlijn Roosendaal – Vlissingen
2. Het Kanaal door Walcheren
3. De kerncentrale in Borssele

Spoorlijn Roosendaal - Vlissingen

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de spoorlijn Roosendaal - Vlissingen. Over de spoorlijn vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit is opgenomen in het rapport van Adviesgroep AVIV BV³.

Kanaal door Walcheren

Voor het transport over het kanaal zijn door Adviesgroep AVIV BV berekeningen uitgevoerd om het individuele risico en het groepsrisico vast te stellen. De berekeningen zijn uitgevoerd met IPORBM. De uitkomsten zijn vastgelegd in een rapport⁴.

Uit het rapport blijkt dat er geen 10^{-6} contour op de kade aanwezig is. De 10^{-7} en 10^{-8} contouren liggen net over de oever. Het groepsrisico is aanzienlijk lager dan de oriënterende waarde. Het Kanaal door Walcheren is niet in het Basisnet Water opgenomen. Dit betekent dat er geen maatregelen nodig zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Kerncentrale Borssele

Aan de Zeedijk 32 in Borssele is een kerncentrale gesitueerd, waar productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water plaatsvindt. De afstand van het plangebied tot de kerncentrale bedraagt ruim 9,5 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 minder dan 10 kilometer bedraagt, is een klein deel van het plangebied gelegen binnen de zone waarin wordt geadviseerd jodiumtabletten te slikken, mocht zich onverhoopt een ongeval voordoen. Het grootste gedeelte van het plangebied is echter gelegen binnen de zogenaamde schuilzone. De kerncentrale vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

³ Risico-inventarisatie spoortransport gevaarlijke stoffen Zeeland, Adviesgroep AVIV BV, project 05822, januari 2006 door ir. G.W.M. Tiemessen en ing. A.J.H. Schulenberg.

⁴ Externe veiligheid stationszone Middelburg, Adviesgroep AVIV BV, project 00285, 10 april 2000 door ir. G.A.M. Golbach.

Conclusie

In en in de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele risicobronnen. Deze vormen echter geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.6.4 Wet geluidhinder

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

3.6.5 Luchtkwaliteit

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

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

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast mag de PM_{10} 24 uurgemiddelde grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} aangepast. Voor PM_{10} is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO_2 .

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

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

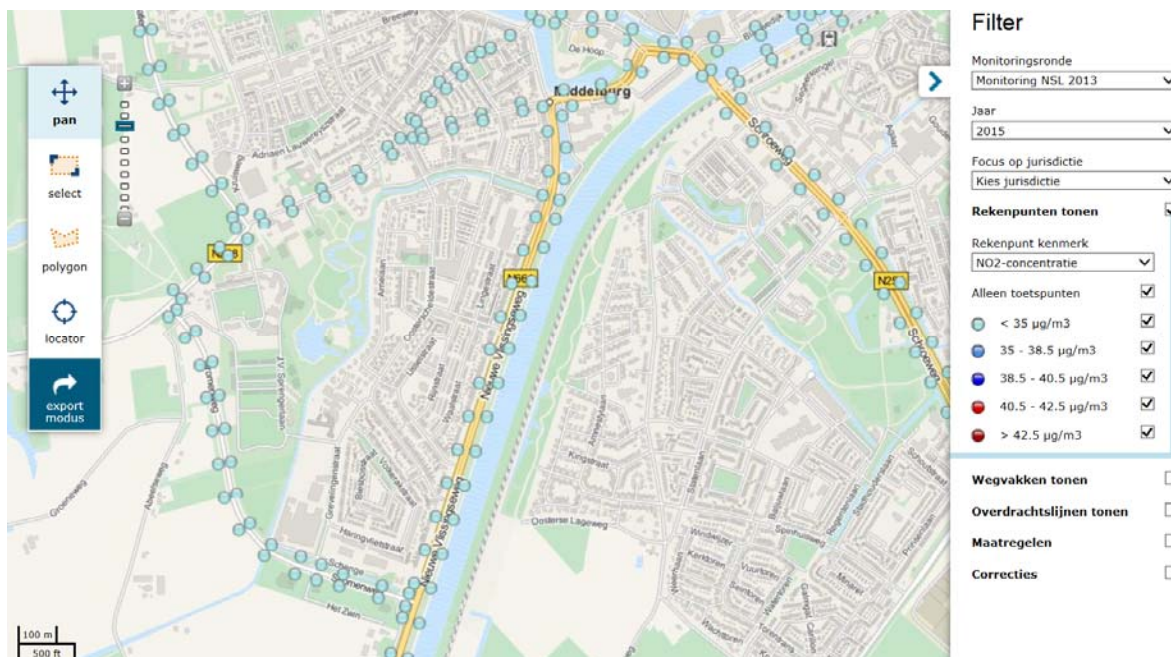
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

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

Onderzoek

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en ziet alleen toe op het beheer van het plangebied (conserverend van aard), waardoor er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De concentraties luchtverontreinigende stoffen veranderen derhalve niet als gevolg van dit plan. Om die reden is het uitvoeren van een luchtkwaliteitonderzoek en de toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de concentraties van de meest van belang zijnde stoffen bepaald ter plaatse van het plangebied. Voor wegverkeer zijn dit stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In afbeelding 3.4 zijn de concentraties van deze stoffen weergegeven voor het peiljaar 2015. Deze concentraties zijn afkomstig van de NSL-monitoringstool. In het NSL zijn de verkeerskundig van belang zijnde wegen opgenomen.



Afbeelding 3.25: Overzicht concentraties NO₂ en PM₁₀, peiljaar 2015

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ nabij het besluitgebied de jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen van 40 µg/m³ niet overschrijdt. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.6.6 Leidingen en telecommunicatieverbindingen

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

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

3.6.7 Molenbiotoop Molen De Hoop

Direct buiten het plangebied staat een windmolen, te weten Molen de Hoop aan het Vlissings Bolwerk. Deze molen is aangewezen als Rijksmonument. Aanvullend op de bescherming via het monumentenbeleid is het van belang dat de molen kan blijven functioneren. Hiervoor is een onbelemmerde windtoetreding nodig. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen kunnen windbelemmeringen veroorzaken, waardoor rendementsverlies ontstaat. Daarnaast kunnen bebouwing en begroeiing leiden tot windturbulenties en tot wisselende windkrachten op het wiekenkruis en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen (wanneer deze in bedrijf is). Dit betekent dat in de omgeving van een molen beperkingen (moeten) worden gesteld aan de hoogte van obstakels. Het gebied waarbinnen deze hoogtebeperkingen gelden, wordt de molenbiotoop c.q. een molenbeschermingszone genoemd. De molenbiotoop van de molen direct buiten het plangebied valt deels over het plangebied.

De gemeente beschouwt de toegelaten hoogtematen op basis van de biotoopformule zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) niet als dwingende hoogte maten, maar als richtlijn. De provinciale Ruimtelijke Verordening geeft ook aan dat rekening moet worden gehouden met bestaande situaties en rechten. Het provinciaal beleid wordt in deze vorm in voorliggend bestemmingsplan gecontinueerd: de bestaande situatie hoeft niet aangepast te worden, bij eventuele nieuwe ontwikkelingen dient wel rekening te worden gehouden met de molenbiotoop. In het geldende plan is geen regeling opgenomen voor beplanting. Erfbeplanting en beplantingen in de openbare ruimte zijn of worden doorgaans niet hoger dan de bestaande bebouwing. Gelet op de vigerende rechten, de eerbiedigende werking van de PRV en de plaatselijke situatie is er geen aanleiding voor een aanlegvergunningstelsel.

HOOFDSTUK 4

TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING

4.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

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

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, editie 2012 (SVBP2012), 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 SVBP2012.

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 betreft een gedetailleerd bestemmingsplan en legt de bestaande situatie vast, zodat voor de bewoners van de wijk Stromenwijk 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 (Grootchalige 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 M voor Maatschappelijk en W voor Wonen.

Op het analoge renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. De volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde van de planregels (alfabetisch). Tevens wordt in een onderhoek op de analoge 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 twee kaartbladen inclusief een renvooi, op een schaal van 1:1000.

Aanduidingen

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

Bij het toekennen van de aanduidingen is zo veel mogelijk gebruik gemaakt van de standaard (en verplichte) aanduidingen uit SVBP2012.

Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 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 procedureregels, 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 aanwezige bedrijven in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn de verschillende bedrijven voorzien van een maatwerkaanduiding. In het gebied zijn daarnaast enkele nutsvoorzieningen aanwezig, deze zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'nutsvoorziening'. Het betreft uitsluitend de nutsvoorzieningen die groter zijn dan 15 m². Kleinere nutsvoorzieningen zijn vergunningsvrij.

Detailhandel – Perifere detailhandel

Het tuincentrum aan de Koudekerksestraat is voorzien van een specifieke bestemming 'Detailhandel – Perifere detailhandel'. Ter plaatse zijn de gronden uitsluitend bedoeld voor een tuincentrum. Wel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming van de gronden te wijzigen ten behoeve van een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn diverse voorwaarden gekoppeld.

Gemengd - 1

Het wijkwinkelcentrum aan het Westerscheldeplein is voorzien van de bestemming 'Gemengd – 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor wonen, detailhandel, dienstverlening, horecabedrijven tot en met categorie 1b, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen. De voorgenoemde niet-woonfuncties zijn uitsluitend op de begane grondlaag toegestaan. Een ander gebruik dan wonen op de tweede bouwlaag en hoger niet is toegestaan.

Gemengd – 2

De strook parallel aan de Stroomweg is voorzien van de bestemming 'Gemengd – 2'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen. Een groot deel van de kantorenstrook is nog niet in ontwikkeling gebracht. Gelet hierop zijn er in het voorliggende bestemmingsplan enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. In de regels is bepaald dat het bouwvlak volledig bebouwd mag worden. Daarnaast worden er regels gesteld aan de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en dient de (voor)gevel van een gebouw in het figuur 'gevellijn' gepositioneerd te worden. Tot slot is er voor de moskee een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen voor de ter plaatse aanwezige dienstwoning.

Gemengd - 3

In het pand aan de Schenge 2 – 4 zijn momenteel diverse functies gehuisvest, waaronder een fitnesscentrum. Derhalve is het gebouw voorzien van de bestemming 'Gemengd – 3'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en ondersteunende horeca, alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

Groen

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

Kantoor

De kantorenzone op de kop van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Kantoor'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening, alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen in het gebied zijn voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Het gaat onder meer om diverse onderwijsvoorzieningen, kerken en enkele zorginstellingen. Binnen de bestemming zijn bibliotheken, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven (met uitzondering van buurt- en clubhuizen) en voorzieningen inzake zorg en welzijn toegestaan, alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen. Bijzondere aandacht gaat uit naar de bunkers in het Toorenvliedtpark. Deze zijn voorzien van een aanduiding, teneinde het behoud en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden te waarborgen.

Recreatie

De jeu-de-boulevereniging aan de Koudekerkseweg en de speeltuin aan de Baarsjesstraat zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie'. Voor beide recreatieve voorzieningen is een specifieke functieaanduiding opgenomen, waarmee de gebruiksmogelijkheden zijn beperkt tot het huidige gebruik.

Tuin

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

Verkeer en Verkeer - Railverkeer

De openbare wegen, voet- en fietspaden in het plangebied zijn bestemd tot 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen toegestaan. De spoorlijn Roosendaal – Vlissingen is voorzien van een specifieke bestemming: 'Verkeer – Railverkeer'.

Water

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

Wonen

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor het wonen en bijbehorende erven, toegangs- en achterpaden. Er zijn binnen de bestemming verschillende woningtypen mogelijk, te weten vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd en gestapeld. De woningtypen zijn voorzien van een bouwaanduiding. Zelfstandige garageboxen en bergingen, zijn door middel van een aanduiding ondergebracht bij de bestemming Wonen. Middels een bouwvlak is daarnaast aangegeven waar in hoofdzaak hoofdgebouwen en bijgebouwen (binnen het bouwvlak) of uitsluitend bijgebouwen (erf, buiten het bouwvlak) zijn toegestaan.

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

Bouwaanduidingen	
[aeg]	Aanduiding t.b.v. aaneengebouwde woningen
[gs]	Aanduiding t.b.v. gestapelde woningen.
[tae]	Aanduiding t.b.v. twee-onder-een-kap-woningen
[vrij]	Aanduiding t.b.v. vrijstaande woningen
[sba-am]	Aanduiding t.b.v. een afwijkende maatvoering

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

Advocaat	Medisch specialist
Accountant-administratieconsulent	Nagelstylist
Acupuncturist	Notaris
Alternatieve genezer	Oefentherapeut Cesar/Mensendieck
Bouwkundig architect	Organisatieadviseur
Belastingsconsulent	Orthopedagoog
Dierenarts voor kleine huisdieren	Psycholoog
Fysiotherapeut	Raadgevend adviseur
Gerechtsdeurwaarder	Redacteur
Grafisch ontwerper/webdesigner	Registeraccountant
Huidtherapeut	Schoonheidsspecialist
Huisarts	Stedenbouwkundige

<i>Interieurarchitect</i>	<i>Tandarts</i>
<i>Juridisch adviseur</i>	<i>Tandartsspecialist</i>
<i>Kunstschilder/kunstenaar</i>	<i>(al dan niet beëdigd) Tolk-vertaler</i>
<i>Logopedist</i>	<i>Tuin- en landschapsarchitect</i>
<i>Makelaar</i>	<i>Verloskundigenpraktijk</i>

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

Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)

Binnen de plangrens van het bestemmingsplan Stroomerwijk bevinden zich een historisch terrein van hoge archeologische waarde en drie waardevolle, bekende vindplaatsen. De terreinen in een straal van 50 meter rond de vindplaatsen hebben de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Bodemingrepen in dit gebied die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld en die een oppervlakte hebben groter dan 50 m² moeten worden voorafgegaan door (verkennd) archeologisch onderzoek. Deze bestemming valt samen met een aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)

Voor gronden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 3 opgenomen. De dubbelbestemming is overeenkomstig SVBP2012 met een arcering apart op de verbeelding weergegeven. De bestemming valt samen met een groot aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem.

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

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

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

Functieaanduidingen

Binnen de hiervoor genoemde bestemmingen zijn diverse functieaanduidingen opgenomen:

Functie-aanduidingen	
<i>(ga)</i>	Garageboxen en bergingen (niet op de kavel van de woning zelf)
<i>(nv)</i>	Nutsvoorzieningen, groter dan vergunningvrij en t.b.v. de zend- en ontvangstinstallatie aan de noordzijde van het gebied
<i>(b<2) / (b)</i>	Bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
<i>(gm)</i>	Gemaal
<i>(sb – 26)</i>	Groothandel in gokautomaten en biljarts, indien en voor zover het een bedrijf betreft in milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
<i>(sg – 4)</i>	Aanduiding ten behoeve van het behoud en/of herstel van actueel en potentieel beeldbepalend groen
<i>(cw)</i>	Aanduiding voor bunkers en het behoud en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden
<i>(k)</i>	Kantoor
<i>(spt)</i>	Speeltuin
<i>(sr – 17)</i>	Jeu de boulesvereniging met bijbehorende voorzieningen
<i>(sp)</i>	Spoorweg
<i>(h)</i>	Horecabedrijven tot ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten
<i>(m)</i>	Maatschappelijke voorzieningen

(st – 2)	Realisatie van ten minste 2 parkeerplekken eigen erf
(bw)	Bedrijfswoning
(p)	Parkeerterrein

Gebiedsaanduidingen

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden enkele bijzondere bouwbepalingen die met een gebiedsaanduiding op de verbeelding zijn weergegeven. Het betreft de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Deze regeling voorkomt dat binnen een afstand van 400 meter tot het middelpunt van de molen nieuwe bebouwing wordt opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/75 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

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 gemeentelijke grondeigendom).

Gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan en het feit dat de gemeente in het kader van uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten maakt, beoordeeld in relatie tot artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, heeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Bovendien zijn de nog te ontwikkelen gronden in Stromenpoort, alsmede de gronden aan de Mastgatstraat volledig in eigendom van de gemeente. Gemeentelijke kosten worden verrekend in de grondprijs.

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.

Betrokkenheid burgers en maatschappelijke organisaties

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

Dit gebeurt 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.

Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Stroomwijk heeft vanaf 20 november 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van ter inzage legging 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
- digitaal via www.middelburg.nl
- analoog bij de Vakbalie in het Stadskantoor te Middelburg.

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

Gedurende de inspraaktermijn zijn geen inspraakreacties ingediend en twee vooroverlegreacties ontvangen.

Vooroverlegreacties:

1. Gedeputeerde Staten van Zeeland, Postbus 165, 4330 AD Middelburg (d.d. 25 mei 2011).
2. Waterschap Scheldestromen, Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg (d.d. 22 juni 2011).

De provincie Zeeland heeft de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- De toelichting op het onderdeel Archeologie komt niet overeen met de regels in artikel 17. In de toelichting wordt gesproken over een vrijstellingsgrens van 30 m² en in de regels over 50 m². Verzocht wordt om dit in overeenstemming met elkaar te brengen.
- In de toelichting ontbreekt een beschrijving van de cultuurhistorische waarden van molen De Hoop.
- Geconstateerd wordt dat er geen afwijkingsregels van 22.1.1b worden gegeven. Wij vragen ons af of het gestelde in artikel 22.1.2 eigenlijk bedoeld is om af te wijken van 22.1.1b.

Naar aanleiding van de overlegreactie wordt het plan gewijzigd:

- De vrijstellingsgrens wordt in de regels aangepast in 30 m². Hiermee is overeenstemming tussen de toelichting en regels.
- Deze beschrijving wordt conform het bestemmingsplan Binnenstad opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.
- Aan de afwijkingsregels wordt toegevoegd dat ook voor de zone 100 tot 400 meter mag worden afgeweken.

Waterschap Scheldestromen heeft aangegeven dat ingestemd kan worden met het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast wordt aangegeven dat de brief beschouwd mag worden als wateradvies.

Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te

dienen. Ook is aan de eerder genoemde diensten en instanties aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Gedurende de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ontvangen. Van de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen is een reactie ontvangen dat zij geen zienswijze op het ontwerpplan zullen indienen. Tot slot zijn er enkele ondergeschikte ambtshalve wijzigingen in de toelichting doorgevoerd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1:
Toelichting op de 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 bestemmingsplan¹). 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 milieueffecten²) 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 toegestaan³). 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

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

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

³ 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.

MIDDELBURG	zaaknr.: 88107
	categorie:
	08 DEC. 2014
	zaak type:
	toewijzer:
	foco:

bericht op brief van: 18 november 2014

uw kenmerk:

ons kenmerk: 14017994 / NWR.14.067

afdeling: Ruimte

Het college van burgemeester en wethouders
van gemeente Middelburg
Postbus 6000
4330 LA MIDDELBURG

bijlage(n):

behandeld door: M.C. Wolterbeek

doorkiesnummer: (0118) 63 1908

onderwerp: Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan
"Stromenwijk", gemeente Middelburg

verzonden: 5 DEC. 2014

Middelburg, 2 december 2014

Geacht college,

Op 18 november 2014 hebben wij van u het voorontwerp van de bestemmingsplan "Stromenwijk" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Wij hebben naar aanleiding van het bestemmingsplan de volgende opmerkingen.

Archeologie

De tekst in § 3.3.2 van de toelichting komt niet overeen met de regels in artikel 17. Volgens de toelichting zou er een vrijstellingsgrens van 30 m² gelden en volgens de regels 50 m². Wij verzoeken u dit met elkaar in overeenstemming te brengen.

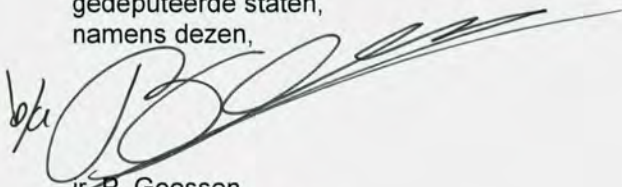
Molen

In de toelichting ontbreekt de beschrijving van de cultuurhistorische waarden van de molen die net buiten het plangebied ligt, maar waarvan het molenbiotoop wel tot in het plangebied reikt. Wij verzoeken u een beschrijving van de molen in de toelichting op te nemen.

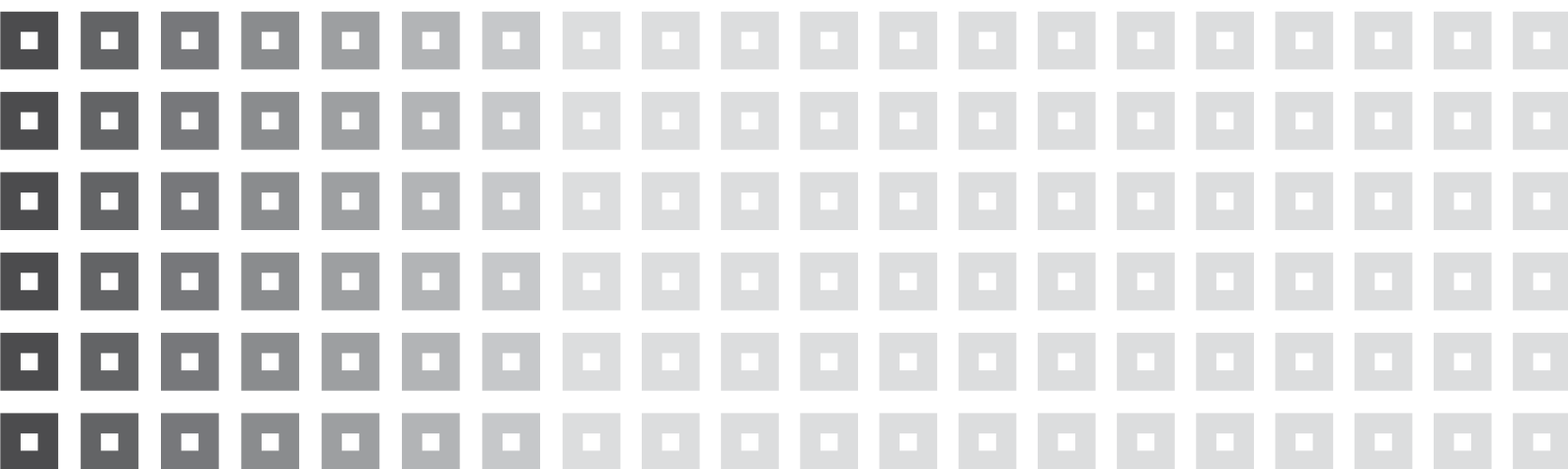
Wij constateren dat er geen afwijkingsregels voor 22.1.1b worden gegeven (de zone van 100 tot 400 meter). Hier zou niet van afgeweken mogen worden op basis van de regels. Wij vragen ons af of het gestelde in artikel 22.1.2 eigenlijk bedoeld is om af te wijken van 22.1.1b. Wij verzoeken u e.e.a. opnieuw te bezien en in overeenstemming te brengen met de Verordening Ruimte Provincie Zeeland.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten,
namens dezen,



J. P. Goossen,
hoofd afdeling Ruimte.



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3	Bedrijf	9
Artikel 4	Detailhandel - Perifere detailhandel	11
Artikel 5	Gemengd - 1	12
Artikel 6	Gemengd - 2	14
Artikel 7	Gemengd - 3	16
Artikel 8	Groen	17
Artikel 9	Kantoor	19
Artikel 10	Maatschappelijk	21
Artikel 11	Recreatie	23
Artikel 12	Tuin	24
Artikel 13	Verkeer	26
Artikel 14	Verkeer - Railverkeer	27
Artikel 15	Water	28
Artikel 16	Wonen	29
Artikel 17	Waarde - Archeologie - 1	34
Artikel 18	Waarde - Archeologie - 3	37
Artikel 19	Waterstaat - Waterkering	40
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	41
Artikel 20	Anti-dubbeltelregel	41
Artikel 21	Algemene bouwregels	42
Artikel 22	Algemene aanduidingsregels	43
Artikel 23	Algemene gebruiksregels	44
Artikel 24	Algemene afwijkingsregels	45
Artikel 25	Algemene wijzigingsregels	46
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	47
Artikel 26	Overgangsrecht	47
Artikel 27	Slotregel	48

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Stromenwijk met identificatienummer NL.IMRO.0687.BPSTR-VG01 van de gemeente Middelburg.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 verbeelding:

de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Stromenwijk.

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

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

1.7 ander bouwwerk

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.8 bebouwing

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

1.9 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.

1.10 bedrijf aan huis

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

1.11 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.

1.12 bed & breakfast

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

1.13 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.

1.14 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).

1.15 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).

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.19 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.20 bijgebouw

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

1.21 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.

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 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.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.28 cultuurhistorische waarden

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

1.29 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.

1.30 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.

1.31 detailhandel

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

1.32 detailhandel grootschalig

Detailhandel met een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1.500 m² bruto per vestiging, waarvoor geen branchebeperkingen gelden, onderverdeeld in:

- a. food artikelen zijnde voedings- en genotmiddelen;
- a. non-food artikelen zijnde duurzame en/of gebruiksgoederen, zoals kleding en schoeisel, elektrische artikelen, huishoudelijke artikelen en overige goederen, voor zover geen detailhandel in dagelijkse goederen.

1.33 detailhandel volumineus

Detailhandel in volumineuze goederen.

1.34 dienstverlening

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

1.35 gebouw

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

1.36 gemaal

een inrichting om water van een lager naar een hoger niveau te brengen.

1.37 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.38 horeca

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

1.39 kantoor

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

1.40 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

1.41 maatschappelijk

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

1.42 maatvoeringsaanduiding

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

1.43 molenbiotop

een zone rond een molen, waarin beperkende bepalingen voor de hoogte van bebouwing en beplanting gelden.

1.44 nutsvoorziening

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

1.45 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand en geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.46 overkapping

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

1.47 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.48 peil

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

1.49 samenhangend straat- en bebouwingsbeeld

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

1.50 seksinrichting

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

1.51 spoorweg

een weg die bestemd is voor het verkeer over spoorstaven of geleiderails. (bron: Spoorwettenwet)

1.52 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt;

1.53 Staat van Horeca-activiteiten

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

1.54 tuincentrum

een bedrijf, gericht op de teelt en de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond.

1.55 verblijfsmiddelen

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

1.56 volumineuze goederen

Goederen die vanwege hun aard en omvang een grote oppervlakte nodig hebben voor uitstallingen en uit dien hoofde niet binnen de in de gemeente in het kader van haar ruimtelijke ordening aangewezen c.q. aan te wijzen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden, zoals;

- auto's en motoren;
- keukens;
- badkamers en sanitair;
- boten, campers en caravans;
- landbouwwerktuigen;
- meubelen;
- wit – en bruingoed;
- alsmede bouwmarkten en tuincentra;
- en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen

1.57 voorgevel

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

1.58 voorgevelrooilijn/achtergevelrooilijn

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

1.59 wonen

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

1.60 woning

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

1.61 wonen aaneengebouwd

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

1.62 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.

1.63 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.

1.64 wonen vrijstaand

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

1.65 zorgwoning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de breedte en lengte of diepte van een gebouw

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

2.4 goot- of boeiboordhoogte van een bouwwerk

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

2.5 inhoud van een bouwwerk

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

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' (b<2): bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen' (nv): uitsluitend voor nutsvoorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'gemaal' (gm): uitsluitend voor een gemaal;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 26' (sb - 26): tevens voor een groothandel in gokautomaten en biljarts, indien en voor zover het een bedrijf betreft in milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' (cw): tevens voor het behoud en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en ontsluitingswegen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

3.2.2 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	zie maatvoerings-aanduiding
b.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	-
c.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
d.	lichtmasten	-	9 m	-
e.	overige bouwwerken, geen gebouwen, zijnde	-	3 m	-

3.3 Nadere eisen

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

- het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat daardoor de gebruikswaarde van de gronden onevenredig wordt geschaad;
- het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat de maximale bouwmogelijkheden zoals opgenomen op de verbeelding worden verminderd;
- 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 van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. geluidshinderlijke inrichtingen en Bevi- inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. per bedrijf is kantoorvloeroppervlak die meer bedraagt dan 50% van het brutovloeroppervlak niet toegestaan; kantoorvloeroppervlak van meer dan 400 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan;
- e. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- f. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- g. detailhandel in volumineuze goederen en/of grootschalige detailhandel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum'.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bevoegdheid tot afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a:

- a. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 3.1 onder a, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 onder a genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 onder a genoemd

een en ander met inachtnaam van de volgende voorwaarden:

- er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- in de omgeving treedt geen onevenredige toename van de verkeersbelasting op;
- er mogen geen vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer plaatsvinden.

3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerken

3.6.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk van burgemeester en wethouders hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken te slopen.

3.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.6.1 is niet van toepassing indien de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip vanaf ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.6.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het slopen van een hoofdgebouw, bijbehorend bouwwerk en / of brug, kan slechts worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de gemeente heeft op basis van nader onderzoek vastgesteld dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn;
- b. de betrokken cultuurhistorische waarden worden door de sloopactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden;
 2. documenteren van cultuurhistorische waarden voor en tijdens de sloopactiviteiten door de gemeente. Aanvrager dient vooraf een bouwhistorische rapportage te overleggen.
- c. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de Monumentencommissie.

Artikel 4 Detailhandel - Perifere detailhandel

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Perifere detailhandel' (DH - PDV) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend een tuincentrum;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
 1. ter plaatse van het bouwvlak:
 - gebouwen;
 - overige bouwwerken;
 2. buiten het bouwvlak:
 - overige bouwwerken.

4.2.2 Maatvoering

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

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/ inhoud
a.	gebouwen	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoerings-aanduiding	-
b.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	-
c.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
d.	overige bouwwerken	-	3 m	-

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. detailhandel anders dan een tuincentrum is niet toegestaan;
- b. ondersteunende horeca bij detailhandel is niet toegestaan;
- c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Wijzigen ten behoeve van een bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de huidige bestemming Detailhandel - Perifere detailhandel te wijzigen naar de bestemming Bedrijf teneinde een bedrijf behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toe te staan, met inachtnaam van de volgende voorwaarden:

- er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- in de omgeving treedt geen onevenredige toename van de verkeersbelasting op;
- er mogen geen vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer plaatsvinden.

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' (GD - 1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. kantoren;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' voor een onderdoorgang voor verkeer;
- h. watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
 1. ter plaatse van het bouwvlak:
 - gebouwen;
 - aan- en uitbouwen;
 - overige bouwwerken;
 2. buiten het bouwvlak:
 - bijgebouwen;
 - overige bouwwerken.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. dient ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' de begane grondlaag vrij te blijven van bebouwing;
- c. indien de gebouwen niet in de erfscheiding worden gebouwd, dient de afstand tot de erfscheiding ten minste 1 m te bedragen;
- d. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen bedraagt ten minste 1 m;
- e. per bouwperceel zijn buiten het bouwvlak niet meer dan 2 vrijstaande bijgebouwen toegestaan.

5.2.2 Maatvoering

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

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ondersteunende horeca bij detailhandel is niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. een ander gebruik dan wonen is op de tweede bouwlaag en hoger niet toegestaan;
- d. per bouwperceel bedraagt de maximum vloeroppervlakte voor kantoren ten hoogste 250 m²;
- e. het maximum aantal woningen binnen de bestemming 'Gemengd - 1' bedraagt ten hoogste 73;

- f. detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan;
- g. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.1 onder d, teneinde horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien en voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. lid 5.3 onder c, teneinde detailhandel en dienstverlening tevens op de verdieping toe te laten, indien in voldoende mate is aangetoond dat er geen mogelijkheden zijn voor uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak op de begane grond;
- c. lid 5.3 onder c, teneinde kantoren tevens op de verdieping toe te laten, indien is in voldoende mate is aangetoond dat geen mogelijkheden voor uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak op de begane grond aanwezig zijn;
- d. lid 5.3 onder c, teneinde maatschappelijke voorzieningen tevens op de verdieping toe te laten, indien in voldoende mate is aangetoond dat geen mogelijkheden voor uitbreiding van de betreffende functie op de begane grond aanwezig zijn.

een en ander met inachtnaam van de volgende voorwaarden:

- er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- in de omgeving treedt geen onevenredige toename van de verkeersbelasting op;
- indien de aanvraag niet enkel inpartij wijzigingen betreft dient alvorens te besluiten omtrent de omgevingsvergunning het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de Welstandscommissie in te winnen.

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' (GD - 2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- dienstverlening;
- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens voor een bedrijfswoning;
- watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

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:
 - gebouwen;
 - aan- en uitbouwen;
 - overige bouwwerken;
 - buiten het bouwvlak:
 - overige bouwwerken.
- per bouwperceel zijn buiten het bouwvlak niet meer dan 2 vrijstaande bijgebouwen toegestaan.

6.2.2 Maatvoering

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

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/ inhoud
a.	gebouwen	zie maatvoerings-aanduiding	zie maatvoerings-aanduiding	75% per perceel
b.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	-
c.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
d.	overige bouwwerken	-	3 m	-

- indien de gebouwen niet in de erfscheiding worden gebouwd, dient de afstand tot de erfscheiding ten minste 1 m te bedragen;
- de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- de voorgevel van een gebouw wordt in het figuur 'gevellijn' zoals weergegeven op de verbeelding gebouwd;
- de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen bedraagt ten minste 1 m;
- ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' [sba-am] is een hoogteaccent toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 25 meter en een oppervlakte van maximaal 15 m².

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- geluidshinderlijke inrichtingen en Bevi- inrichtingen zijn niet toegestaan;
- detailhandel is niet toegestaan;
- bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 onder a:

- a. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 6.1 onder a, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 6.1 onder a genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 6.1 onder a genoemd.

een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- in de omgeving treedt geen onevenredige toename van de verkeersbelasting op;
- er mogen geen vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer plaatsvinden.

Artikel 7 Gemengd - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' (GD - 3) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. kantoren;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. sportvoorzieningen;
- e. ondersteunende horeca;
- f. watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toelaatbaarheid van gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
 1. ter plaatse van het bouwvlak:
 - gebouwen;
 - aan- en uitbouwen;
 - overige bouwwerken;
 2. buiten het bouwvlak:
 - bijgebouwen;
 - overige bouwwerken.
- b. per bouwperceel zijn buiten het bouwvlak niet meer dan 2 vrijstaande bijgebouwen toegestaan.

7.2.2 Maatvoering

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

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

7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. per bedrijf is kantoorvloeroppervlak die meer bedraagt dan 50% van het brutovloeroppervlak niet toegestaan; kantoorvloeroppervlak van meer dan 400 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan;
- e. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. beplantingen;
- b. bermen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. evenementen;
- h. voet- en fietspaden;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 4' (sg - 4): tevens voor het behoud en herstel van actueel en potentieel beeldbepalend groen;
- j. watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. overige bouwwerken.

8.2.2 Maatvoering

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

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/ inhoud
a.	gebouwen t.b.v. nutsvoorzieningen	-	3 m	15 m ²
b.	lichtmasten	-	9 m	-
c.	geluidwerende voorzieningen	-	3 m	-
d.	overige bouwwerken	-	3 m	-

8.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

8.4.1 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 aanduiding 'specifieke vorm van groen - 4':

- a. het aanleggen van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het vellen of rooien van bomen.

8.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 8.4.1 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.

8.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 8.1 onder j 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.

8.4.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de natuur- en landschapsdeskundige, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in lid 8.4.3.

Artikel 9 Kantoor

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. dienstverlening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' (cw): tevens voor het behoud en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

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:
 - gebouwen;
 - overige bouwwerken;
 2. buiten het bouwvlak:
 - overige bouwwerken, geen overkappingen zijnde.

9.2.2 Maatvoering

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

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

9.3 Nadere eisen

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

- a. het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat daardoor de gebruikswaarde van de gronden onevenredig wordt geschaad;
- b. het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat de maximale bouwmogelijkheden zoals opgenomen in lid 9.2.2 worden verminderd;
- c. nadere eisen mogen worden gesteld om te voorkomen dat onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. nadere eisen mogen worden gesteld om verkeersveiligheid en sociale veiligheid te waarborgen;
- e. nadere eisen mogen worden gesteld om een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige en architectonische inpassing alsmede de stedelijke kwaliteit te waarborgen;
- f. nadere eisen mogen worden gesteld om een voldoende geluidsafscherming van de westelijk gelegen woningen te bereiken.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. (bedrijfs)woningen zijn niet toegestaan.

9.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

9.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk van burgemeester en wethouders hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken te slopen.

9.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 9.5.1 is niet van toepassing indien de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip vanaf ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

9.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het slopen van een hoofdgebouw, bijbehorend bouwwerk en / of brug, kan slechts worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de gemeente heeft op basis van nader onderzoek vastgesteld dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn;
- b. de betrokken cultuurhistorische waarden worden door de sloopactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden;
 - 2. documenteren van cultuurhistorische waarden voor en tijdens de sloopactiviteiten door de gemeente. Aanvrager dient vooraf een bouwhistorische rapportage te overleggen.
- c. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de Monumentencommissie.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' (cw): uitsluitend voor bunkers en het behoud en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (k): tevens voor kantoren;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

10.2.2 Maatvoering

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

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

- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' dient de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 5 m te bedragen;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' [sba-am] is een hoogteaccent toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 20 meter en een oppervlakte van maximaal 15 m².

10.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

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

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 10.3 teneinde de vestiging van een buurt- of clubhuis toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aard en omvang van het buurt- of clubhuis dient te worden afgestemd op de in de omgeving woonachtige doelgroep; gelet daarop dient ook de noodzaak, doelmatigheid en wenselijkheid van de vestiging van een buurt- of clubhuis ter plaatse te worden aangetoond;

- b. de wijziging wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, waarbij met name aandacht moet worden besteed aan de openingstijden en de mogelijkheden voor ontsluiting; flankerend dient zo nodig ander instrumentarium te worden toegepast ter voorkoming van onevenredige overlast;
- c. de afstand van gebouwen tot woonpercelen in de omgeving van de maatschappelijke voorziening, dient ten minste 30 m te bedragen.

10.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

10.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk van burgemeester en wethouders hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken te slopen.

10.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 10.5.1 is niet van toepassing indien de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip vanaf ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

10.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het slopen van een hoofdgebouw, bijbehorend bouwwerk en / of brug, kan slechts worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de gemeente heeft op basis van nader onderzoek vastgesteld dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn;
- b. de betrokken cultuurhistorische waarden worden door de sloopactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden;
 2. documenteren van cultuurhistorische waarden voor en tijdens de sloopactiviteiten door de gemeente. Aanvrager dient vooraf een bouwhistorische rapportage te overleggen.
- c. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de Monumentencommissie.

Artikel 11 Recreatie

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' (spt): voor een speeltuin en wijkcentrum;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 17' (sr - 17): voor een jeu de boulesvereniging met bijbehorende voorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden gebouwd:

- a. ten behoeve van het onder lid 11.1 b bepaalde: gebouwen;
- b. overige bouwwerken;

11.2.2 Maatvoering

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

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/ inhoud
a.	gebouwen	zie maatvoerings- aanduiding	zie maatvoerings- aanduiding	zie maatvoerings- aanduiding
b.	erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	-	1 m	
c.	overige erfafscheidingen	-	2 m	-
d.	overige bouwwerken	-	3 m	-

11.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. (bedrijfs)woningen zijn niet toegestaan.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - 2' (svt-2): minimaal 2 parkeerplaatsen per woonperceel;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals een erfontsluitingsweg, groen en water.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden gebouwd:

- overige bouwwerken.

12.2.2 Maatvoering

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

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/ inhoud
a.	erfafscheidingen	-	1 m	-
b.	lichtmasten	-	9 m	-
c.	overige bouwwerken	-	3 m	-

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

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Uitbreiding gebouwen en overkappingen in tuin voor de voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2, teneinde aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen voor de voorgevel te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m;
- de bevoegdheid tot afwijken heeft niet tot gevolg dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid onevenredig worden aangetast;
- de bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.3.2 Uitbreiding gebouwen en overkappingen aan de zijkant van de woning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 sub a, teneinde bijgebouwen en overkappingen toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:

- de bevoegdheid tot afwijken mag er niet toe leiden dat het in 16.2.2 sub a onder c genoemde maximale oppervlak wordt overschreden;
- de bevoegdheid tot afwijken mag er niet toe leiden dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid onevenredig worden aangetast;
- aangetoond dient te zijn dat de voorwaarde voor een andere situering op het perceel een te vergaande beperking is;
- de bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - 2' (svt-2): minimaal 2 parkeerplaatsen per woonperceel;

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen bestaande uit ten hoogste twee rijstroken;
- b. beplanting;
- c. bermen;
- d. bruggen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. geluidwerende voorzieningen en daarbij behorende beplanting;
- g. keermuren ten behoeve van in- en uitritten;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. evenementen
- j. parkeerplaatsen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p): uitsluitend voor een parkeerterrein;
- l. watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden gebouwd:

- a. gebouwen voor nutsvoorzieningen;
- b. overige bouwwerken;

13.2.2 Maatvoering

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

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/ inhoud
a.	nutsvoorzieningen	-	3 m	15 m ²
b.	lichtmasten	-	9 m	-
c.	geluidwerende voorzieningen	-	2 m	-
d.	overige bouwwerken	-	9 m	-

13.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn alleen toegestaan indien daarvoor een (omgevings)vergunning (op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Middelburg) is verleend en aan die vergunning wordt voldaan.

Artikel 14 Verkeer - Railverkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' (R-RV) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. tevens voor bijbehorende bermstroken, bermsloten, benodigde weg – en waterbouwkundige kunstwerken, groenvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden zijn ten dienste van deze bestemming toegelaten;

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. overige bouwwerken.

14.2.2 Maatvoering

De hoogte en bebouwingspercentage van overig bouwwerken bedragen, gemeten vanaf bovenzijde spoorstaaf, ten hoogste:

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/ inhoud
a.	gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen	-	3 m	maximaal 15 m ² per gebouw
b.	overige bouwwerken	-	9 m	-

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

15.2 Bouwregels

15.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden gebouwd:

- a. aanlegsteigers;
- b. bruggen;
- c. duikers;
- d. keermuren voor de waterbeheersing;
- e. oeverbeschoeiingen.

15.2.2 Maatvoering

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

	bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
a.	overige bouwwerken	-	3 m	-

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage' (ga): uitsluitend garageboxen en bergplaatsen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (k): tevens voor kantoren;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' (b): tevens voor bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' (h): tevens voor horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' (m): tevens voor maatschappelijke voorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' (cw): tevens voor het behoud en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- h. bijbehorende erven, tuinen en ontsluitingspaden;
- i. watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

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;
 - ter plaatse van de aanduiding 'garage' (ga): garageboxen en bergplaatsen;
 - aan- en uitbouwen;
 - bijgebouwen;
 - overige bouwwerken;
 2. buiten het bouwvlak:
 - aan- en uitbouwen;
 - bijgebouwen;
 - overige bouwwerken.
- b. als woningtype is toegestaan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' [aeg]: tenminste drie aaneengebouwde woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' [gs]: gestapelde woningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' [tae]: vrijstaande of ten hoogste twee aaneengebouwde woningen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' [vrij]: uitsluitend vrijstaande woningen;
- c. van het hoofdgebouw dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste te bedragen:
 1. er plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' [vrij] : 2,5 m;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' [tae] tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: 2,5 m;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' [aeg]: tenzij de hoofdgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd 1 m
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' ten minste 3 m;
- e. van een bijgebouw dient de voorgevel tenminste 3 m naar achteren te liggen ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- f. voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn, wordt de oppervlakte van bestaande gebouwen en overkappingen niet uitgebreid;
- g. achter de voorgevelrooilijn, mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 40 m² bedragen en ten hoogste 40% van de oppervlakte van de gronden op het betreffende perceel buiten het bouwvlak.
- h. van een garage dient de afstand tussen de voorgevel van de garage en de perceelsgrens tenminste 5 m te bedragen;
- i. buiten het bouwvlak zijn niet meer dan 2 vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- j. van niet aaneengebouwde gebouwen dient de onderlinge afstand ten minste 1 m te bedragen;
- k. het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan zoals bestaand;
- l. in afwijking van het bepaalde in lid k geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer dan aangegeven in de verbeelding ;
- m. ter plaatse van het figuur 'gevellijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw in de gevellijn te worden gepositioneerd.

16.2.2 Maatvoering

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

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

16.3 Nadere eisen

16.3.1 Bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot(- of boeibord)hoogte van bijgebouwen, indien de afstand tot de perceelsgrens over een lengte van meer dan 2.50 m minder dan 1.00 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:

- het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat daardoor de gebruikswaarde van de gronden onevenredig wordt geschaad;
- het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat de goot(-of boeibord)hoogte van (delen van) gebouwen minder dan 2.50 m zou moeten bedragen;
- het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat de maximale bouwmogelijkheden zoals opgenomen in lid 16.2.2 worden verminderd.

16.3.2 Tuinhuisjes

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering van tuinhuisjes als bedoeld in lid 16.2.2 sub a onder c teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweeg brengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en / of in de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing, met inachtneming van de volgende regels:

- het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat daardoor de gebruikswaarde van de gronden onevenredig wordt geschaad;
- het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat de afstand tussen een tuinhuisje en de perceelsgrens meer dan 1 m zou moeten bedragen;
- het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat de maximale bouwmogelijkheden zoals opgenomen in lid 16.2.2 worden verminderd.

16.3.3 Kapvormen en dakkapellen

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

- het stellen van nadere eisen mag er niet toe leiden dat daardoor de gebruikswaarde van de gronden onevenredig wordt geschaad;
- bij (grotendeels) plat afgedekte woningen mag de nadere eis worden gesteld dat de bestaande kapvorm / afdekking wordt behouden;

- 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 Woningtype en nieuwe woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 sub c teneinde nieuwe woningen of een ander woningtype te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

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

16.4.2 Oppervlakte erfbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.2 sub a onder c, teneinde een grotere oppervlakte te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bevoegdheid tot afwijken tot 50% mag worden toegepast om bijgebouwen en overkappingen te kunnen uitbreiden tot ten hoogste 40 m², met dien verstande dat buiten het bouwvlak een aaneengesloten onbebouwde en niet-overkapte oppervlakte wordt gehandhaafd van ten minste 25 m²;
- b. bevoegdheid tot afwijken mag worden toegepast om bijgebouwen en overkappingen te kunnen uitbreiden tot ten hoogste 80 m², met dien verstande dat:
 - 1. het bebouwingspercentage van 40% niet wordt overschreden;
 - 2. de oppervlakte van het perceel ten minste 1.000 m² bedraagt;
- c. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

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

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 sub h, j en k teneinde voor de voorgevelrooilijn of aan de zijkant van de woning, bijgebouwen en overkappingen toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bevoegdheid tot afwijken mag er niet toe leiden dat het in 16.2.2 sub a onder c genoemde maximale oppervlak wordt overschreden;
- b. de bevoegdheid tot afwijken mag er niet toe leiden dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid onevenredig worden aangetast;
- c. de bevoegdheid tot afwijken mag er niet toe leiden dat de afstand tot de voorgevel van bestaande woningen in een zijstraat minder dan 12 m bedraagt;
- d. aangetoond dient te zijn dat de voorwaarde voor een andere situering op het perceel een te vergaande beperking is;
- e. 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.

16.4.4 Dakopbouwen

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

- a. de hoofdvorm van de dakopbouwen komt overeen met de hoofdvorm van dakopbouwen in de woonbuurt;

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

16.4.5 *Bouwhoogte bijgebouwen*

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

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

16.4.6 *Afstand voorgevel van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 16.2.1 sub g ten einde een afwijkende afstandsmaat te kunnen toestaan, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. verlening van de ontheffing mag er niet toe leiden dat de in lid 16.2.1 sub i genoemde maximale oppervlakte wordt overschreden;
- b. verlening van de ontheffing mag niet tot gevolg hebben dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid onevenredig worden aangetast;
- c. aangetoond dient te worden dat de voorwaarde voor een andere situering op het perceel een te verregaande beperking is;
- d. ontheffing wordt niet verleend 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. ter plaatse van de aanduidingen 'kantoor', 'bedrijf' en 'horeca' is een ander gebruik dan wonen uitsluitend op begane grond toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is een ander gebruik dan wonen uitsluitend op begane grond en eerste verdieping toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is wonen op de begane grond niet toegestaan;
- d. op de gronden met de bestemming 'Wonen' is – in samenhang daarmee – ook het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor vrije beroepen, voor zover:
 - 1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
 - 2. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 - 3. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - 4. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met het beroep of bedrijf aan huis;
 - 5. ten hoogste 30% van het vloeroppervlak, met een maximum van 50 m², van de woning inclusief aan- en uitbouwen ten behoeve van een vrij beroep in gebruik zal zijn;
 - 6. het bedrijfsgedrag betreft die niet onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
 - 7. het beroep niet wordt beoefend in een vrijstaand bijgebouw;
- e. op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn een bedrijf aan huis en logies niet toegestaan.

16.6 **Afwijken van de specifieke gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.5 onder e teneinde ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen' - in samenhang daarmee - ook het gebruik toe te staan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor een bedrijf aan huis en bed en breakfast, voor zover:

- 1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- 2. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;

3. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
4. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met het bedrijf aan huis;
5. ten hoogste 30% van het vloeroppervlak, met een maximum van 50 m², 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.

16.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

16.7.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk van burgemeester en wethouders hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken te slopen.

16.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 16.7.1 is niet van toepassing indien de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip vanaf ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

16.7.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het slopen van een hoofdgebouw, bijbehorend bouwwerk en / of brug, kan slechts worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de gemeente heeft op basis van nader onderzoek vastgesteld dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn;
- b. de betrokken cultuurhistorische waarden worden door de sloopactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden;
 2. documenteren van cultuurhistorische waarden voor en tijdens de sloopactiviteiten door de gemeente. Aanvrager dient vooraf een bouwhistorische rapportage te overleggen.
- c. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de Monumentencommissie.

16.8 Wijzigingsbevoegdheid

16.8.1 Gestapelde woningen

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

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

Artikel 17 Waarde - Archeologie - 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' (WR-A1) aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde bestemming uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1:
 - de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder a genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
 3. een bouwwerk dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm beneden het peil;
 4. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm beneden het peil kan worden geplaatst;
 5. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 6. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

17.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken en / of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden met een hoogte van ten minste 2 m;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

17.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het in lid 17.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 17.2 onder b in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
- e. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het peil;

- f. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 17.3.1 nodig is.

17.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 17.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

17.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

17.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

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

17.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het verbod als bedoeld in lid 17.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 17.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm beneden het peil bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 30 bedraagt;
- e. Het bevoegd gezag beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.4.1 nodig is.

17.4.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het slopen, zoals in lid 17.4.1 bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

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

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

17.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 17.1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

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

17.5.2 Wijzigen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 17.1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;

- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 18 Waarde - Archeologie - 3

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' (WR-A3) aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische verwachtingswaarden.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde bestemming uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1:
 - de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder a genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm beneden het peil;
 4. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm beneden het peil kan worden geplaatst;
 5. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

18.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken en / of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het ophogen van gronden met een hoogte van ten minste 2 m;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

18.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 18.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 18.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- e. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het peil;

- f. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.3.1 nodig is.

18.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 18.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

18.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

18.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

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

18.4.2 Uitzondering op het sloopverbod

Het verbod als bedoeld in lid 18.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 18.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm beneden het peil bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 500 m² bedraagt;
- e. Het bevoegd gezag beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.4.1 nodig is.

18.4.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het slopen, zoals in lid 18.4.1 bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

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

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

18.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 18.1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

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

18.5.2 Wijzigen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 18.1 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;

- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 19 Waterstaat - Waterkering

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bouwregels voor de dubbelbestemming

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 19.1 genoemde bestemming uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken 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.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 19.2.1 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.

19.3.2 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens omtrent de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.3.1 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de waterkering.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 20 Anti-dubbeltelregel

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 21 Algemene bouwregels

21.1 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.

21.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, alsmede andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn en de bouwhoogte in ieder geval niet meer dan 10 m; in afwijking van het in vorige zin bepaalde bedraagt de bouwhoogte van voorzieningen voor telecommunicatie ten behoeve van privégebruik maximaal 15 m en voor gemeenschappelijk gebruik maximaal 30 m;
- c. voor de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienste van nutsvoorzieningen; de inhoud van deze gebouwtjes bedraagt ten hoogste 50 m³ en de bouwhoogte ten hoogste 3 m.

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

22.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

22.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden de volgende bouwregels:

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen nieuwe bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan, de uitkomst van de volgende formule: $H(x) = x/n + c \cdot z$, waarin:

$H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)

x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)

n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.

c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2

z = askophoogte (helft van lengte gevucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling), zijnde, 26,05 m

met dien verstande dat de uitkomst $H(x)$ niet minder bedraagt dan het onderste punt van de verticaal staande wiek, zijnde 13,7 m.

- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 1. een bouwwerk dat, gezien vanuit de molen, aan de achterzijde van bebouwing wordt opgericht en waarbij de hoogte en de breedte blijft binnen de hoogte en breedte van de bestaande bebouwing waarachter het bedoelde bouwwerk wordt opgericht;
 2. een bouwwerk ter vervanging van bestaande bebouwing dat voldoet aan het bepaalde op de verbeelding en in hoofdstuk 2.

22.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 22.1.1 onder a en b indien:

- a. indien de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad, zij wegen daarbij de belangen van de nieuw op te richten bebouwing af tegen de molenbelangen; alvorens de afwijking van het bestemmingsplan toe te passen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies bij de molendeskundige (Vereniging Zeeuwse Molen);
- b. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge lid 22.1.1 onder a, geldt de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

22.2 Vrijwaringszone - dijk

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk' gelden de volgende regels:

- a. gronden mogen - behalve voor de andere daar voorkomende functies - gebruikt worden voor waterstaatkundige voorzieningen;
- b. op deze gronden mogen ten behoeve van de functie 'Vrijwaringszone - dijk' tevens overige bouwwerken, ten behoeve van waterstaatkundige voorzieningen worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in het plan gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde.

23.2 Strijdig gebruik

Een strijdig gebruik als bedoeld in lid 23.1 is in ieder geval:

- a. het gebruik van onbebouwde gronden:
 - 1. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 - 2. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 - 3. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

23.3 Toegestaan gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 23.1 wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 23.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het uitoefenen van detailhandel voorzover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan;
- d. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Algemene afwijkingsregels

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

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen ten behoeve van een praktische uitvoering van het plan, dan wel ter correctie van afwijkingen en onnauwkeurigheden op de kaart;
- c. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, alsmede andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- d. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt en de oppervlakte niet meer dan 6 m²;
- e. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn en de bouwhoogte in ieder geval niet meer dan 10 m; in afwijking van het in vorige zin bepaalde mag de bouwhoogte van voorzieningen voor telecommunicatie ten behoeve van privégebruik maximaal 15 m bedragen en voor gemeenschappelijk gebruik maximaal 30 m;
- f. voor de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienste van nutsvoorzieningen; de inhoud van deze gebouwtjes mag ten hoogste 50 m³ en de bouwhoogte ten hoogste 30 m bedragen.

24.2 onevenredige afbreuk

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

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

25.1 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.

25.2 Uitgifte openbare ruimte

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

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

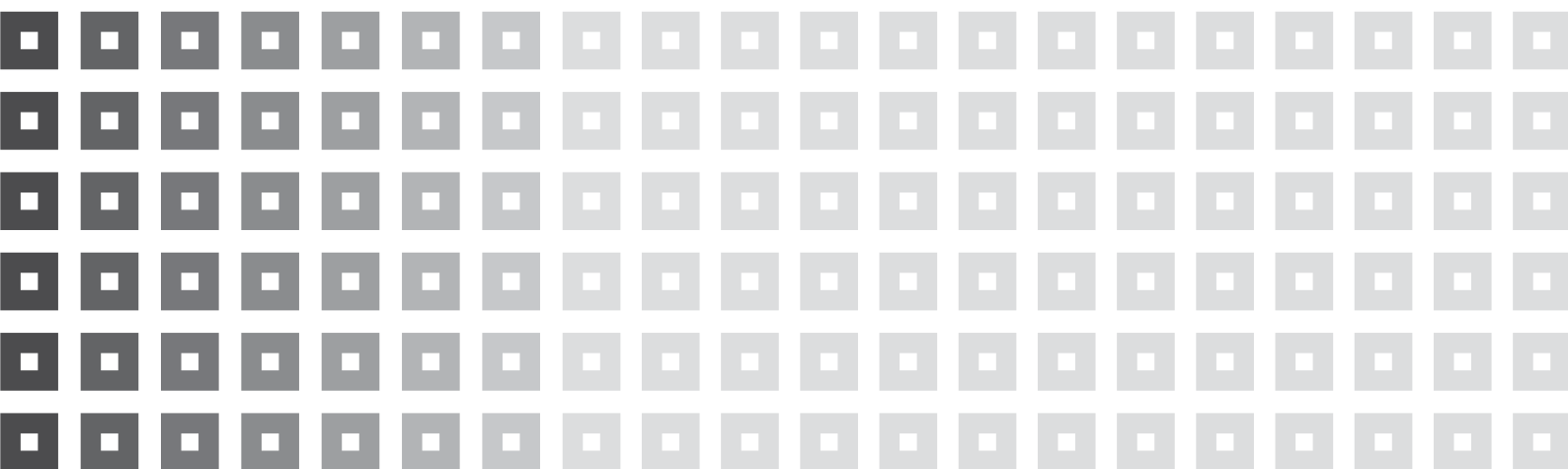
- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk 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.

26.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 27 Slotregel

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



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 bestemmingsplan¹). 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 milieueffecten²) 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 toegestaan³). 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

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

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

³ 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 Stroomenvijk 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

SBI- code 1993	Nummer	OMSCHRIJVING	Categorie
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 m²	B1
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. <=500 m²	B1
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < =200 m²	B2
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < =200 m²	B1
1581	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, chargeovens, v.c. < 7.500 kg meel/week	B1
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	B1
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. <=200 m²	B1
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	B2
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief leer)	B1
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B2
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B1
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B1
2223	A	Grafische afwerking	A
2223	B	Binderijen	B1
2224		Grafische reproductie en zetten	B1
2225		Overige grafische activiteiten	B1
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	C
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDWERK, CEMENT-, KALK en GIPSPRODUCTEN	
2612		Glas-in-lood-zetterij	B1
2615		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	2	- indien p.o. < 2.000 m²	B2
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	B2

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

52	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	A
60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	B1
6024	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVEN VAN HET VERVOER	
6321		Caravanstalling	B1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	C
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	C
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	A
72	B	Datacentra	B1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	A
90		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	B	Rioolgemaal	B1
92		CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9234		Muziek- en balletscholen	B1
9234.1		Dansscholen	B1
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers e.d.	A
9253.1		Kinderboerderijen	B2
926	F	Sportscholen, gymnastiekzalen.	B1
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	B1
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	A
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	0	Begrafenisondernemingen:	A
9303	1	1. uitvaartcentra	A
9303	2	2. begraafplaatsen	A
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B1
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Bijlage 2:
Staat van Horeca-activiteiten

Staat van Horeca-activiteiten Middelburg

Categorie 1 "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 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Deze opsomming is niet limitatief.

Categorie 2 "middelzware horeca"

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

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

Deze opsomming is niet limitatief.

Categorie 3 "zware horeca"

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

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

Deze opsomming is niet limitatief.

Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Milieuzonering van horeca-activiteiten

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

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

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

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

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

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

Gehanteerde criteria

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

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;

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

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

Categorieën van horeca-activiteiten

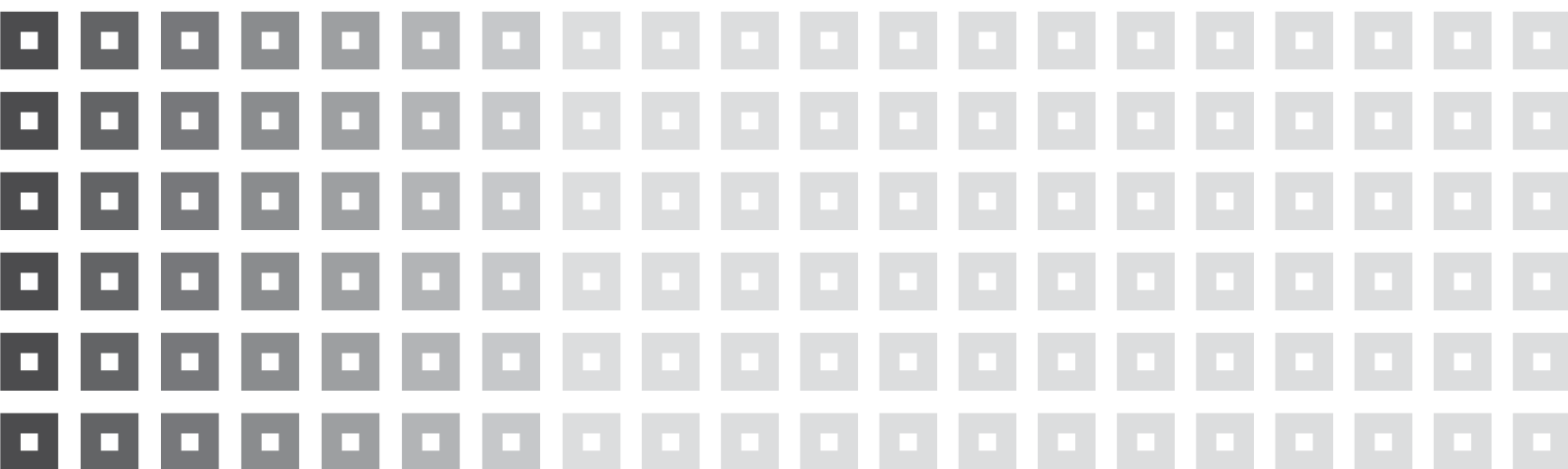
Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

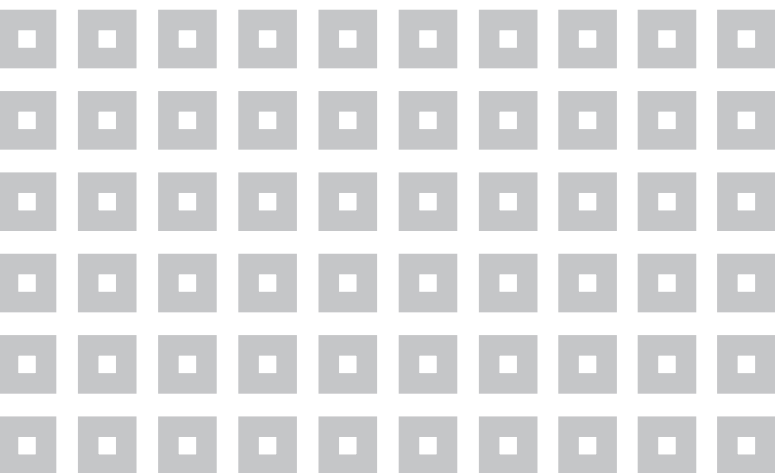
1. "lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven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

Flexibiliteit

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

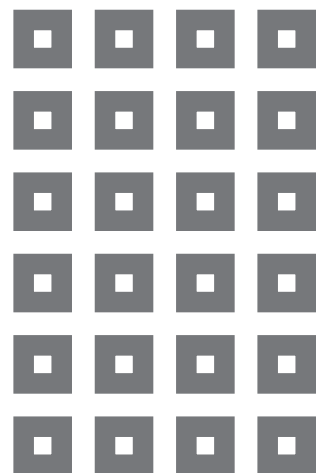
Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze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





KuiperCompagnons

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



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69