Reimerswaal

Molenpolder

bestemmingsplan

RBOI
adviseurs ruimtelijke ordening

Molenpolder

Reimerswaal

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0703.07YeBPMolenpolder-va01

projectnummer:
0703.008771.00

opdrachtleider:
ing. J.A. van Broekhoven

planstatus

datum:	status:
29-05-2012	voorontwerp
06-11-2012	ontwerp
28-05-2013	vastgesteld

aangesloten bij: NL ingenieurs BNSP

RBOI - Middelburg bv
Nieuwstraat 27
Postbus 430
4330 AK Middelburg
telefoon (0118) 689 010
E-mail: mburg@rboi.nl

© RBOI-Middelburg bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van RBOI-Middelburg bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

Toelichting 7

Hoofdstuk 1 Inleiding 9

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan 9
1.2 Ligging plangebied 10
1.3 Overzicht van de vigerende bestemmingsregelingen 10
1.4 Leeswijzer 11

Hoofdstuk 2 Beleidskader 13

2.1 Rijksbeleid 13
2.2 Provinciaal beleid 14
2.3 Regionaal beleid 15
2.4 Gemeentelijk beleid 16
2.5 Conclusie 19

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie plangebied 21

3.1 Bestaande situatie plangebied 21
3.2 Begrenzing en ruimtelijke karakteristiek 21
3.3 Bedrijvigheid en andere economische aspecten 23
3.4 Verkeer en vervoer 23
3.5 Wonen 24
3.6 Ondergrondse infrastructuur 24
3.7 Waterhuishouding 25
3.8 Landschap, natuur en ecologie 25
3.9 Sociale en maatschappelijke samenhang 26
3.10 Leefbaarheid en veiligheid 26

Hoofdstuk 4 Visie op het plangebied 27

4.1 Hoofdstructuur 27
4.2 Bedrijven 27
4.3 Wonen 34
4.4 Verkeer 34
4.5 Groen/natuur 35
4.6 Water 35

Hoofdstuk 5 Milieu- en andere aspecten 37

5.1 Archeologie en cultuurhistorie 37
5.2 Milieuhinder 39
5.3 Bodemkwaliteit 42
5.4 Luchtkwaliteit 43
5.5 Verkeer en vervoer 44
5.6 Afval 44

5.7	Ecologie	45
5.8	Externe veiligheid	46
5.9	Waterparagraaf	48
Hoofdstuk 6	**Juridische vormgeving**	**51**
6.1	Verbeelding en renvooi	51
6.2	Regels	52
6.3	Handhaving	64
Hoofdstuk 7	**Economische uitvoerbaarheid**	**67**
7.1	Economische uitvoerbaarheid	67
Hoofdstuk 8	**Maatschappelijke toetsing en kwaliteit**	**69**
8.1	Inleiding	69
8.2	Inspraakreacties	69
8.3	Overlegreacties	71
8.4	Ambtshalve aanpassingen bij ontwerpbestemmingsplan	73
8.5	Vaststellingsprocedure	74
Bijlagen		**79**
Bijlage 1	Inventarisatie bedrijven	81
Bijlage 2	Toelichting Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'	83
Bijlage 3	Waterbeleid	85
Bijlage 4	Toelaatbaarheid activiteiten in woningen	87

Regels 89

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**91**
Artikel 1	Begrippen	91
Artikel 2	Wijze van meten	98
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**99**
Artikel 3	Agrarisch	99
Artikel 4	Bedrijf	104
Artikel 5	Groen	110
Artikel 6	Tuin	111
Artikel 7	Verkeer	113
Artikel 8	Water	114
Artikel 9	Wonen	115
Artikel 10	Waterstaat-Waterkering	121
Artikel 11	Waarde - Archeologie - 1	122
Artikel 12	Waarde - Archeologie - 2	125
Artikel 13	Waarde - Archeologie - 3	128
Artikel 14	Waarde - Archeologie - 4	131
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**135**
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	135
Artikel 16	Algemene bouwregels	136

Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	137
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	138
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**139**
Artikel 19	Overgangsrecht	139
Artikel 20	Slotregel	140
Bijlagen bij de Regels		**141**
Bijlage 1	Staat van Activiteiten	143
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein"	145

toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan Molenpolder is een nadere uitwerking van de ingezette actualiseringsopgave van de gemeente en vormt het nieuwe juridisch-planologisch kader voor het bedrijventerrein Molenpolder in de gemeente Reimerswaal.

Ten aanzien van de geldende bestemmingsplannen voor dit bedrijventerrein (zie ook hierna paragraaf 1.3) geldt het volgende.

- Er geldt op dit moment één bestemmingsplan (Molenpolder) dat verschillende malen is herzien.
- Het geldende bestemmingsplan voldoet niet meer aan actuele wetgeving, beleidsinzichten, gebruikerswensen en ontwikkelingen.
- In het verleden zijn diverse vrijstellingsprocedures gevoerd. Doorvertaling naar een actueel juridisch regime is gewenst.
- Wat betreft opzet en bestemmingsmethodiek (onder andere ten aanzien van begripsbepalingen, opzet en inhoud van regels en verbeelding) is sprake van verschillen met de huidige generatie bestemmingsplannen als gevolg van de verschillende tijdsperiodes waarin de bestemmingsplannen zijn opgesteld.

Deze situatie sluit niet meer aan bij de huidige actuele beleidsinzichten en maatschappelijke behoeften en eisen. Actualisering is gewenst en nodig.

Doel: geactualiseerd bestemmingsplannen conform Wro

Uitgangspunt voor de actualisering is het opstellen van één consoliderend actueel bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Molenpolder.

- Het bestemmingsplan is primair gericht op het regelen van de bestaande situatie.
- Ruimte wordt geboden voor ontwikkelingsmogelijkheden die voortvloeien uit actuele behoeften uit de markt.
- De geldende regeling wordt geüniformeerd en veralgemeniseerd.
- Daar waar uit ruimtelijk-planologisch oogpunt wenselijk en mogelijk, worden de toelaatbaarheid op basis van milieucategorieën, vestigingsmogelijkheden en bouwmogelijkheden (bebouwingspercentage en bouwhoogte) voor bedrijven vergroot.
- Voldaan moet worden aan de actuele wettelijke eisen inzake opbouw van de bestemmingsregeling en digitalisering, zodat het bestemmingsplan op internet raadpleegbaar is.

Actualisering van de geldende juridisch-planologische regelingen sluit aan op het beleidsvoornemen om te komen tot een actueel juridisch-planologisch kader voor het gehele grondgebied van de gemeente met minder bestemmingsplannen en meer beleidsmatige, uitvoeringsgerichte en flexibele bestemmingsplannen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat de gehele Molenpolder aan de zuidzijde van de Kern Yerseke. De begrenzingen van het plangebied zijn bepaald door:

- de bebouwing aan de Molenpolderweg (onder aan de primaire waterkering langs de Oosterschelde / bedrijventerrein Korringaweg, aan de oostzijde van het bedrijventerrein);
- de Molendijkseweg (zuidgrens);
- de bebouwing en percelen aan de Molendijk (westgrens);
- de bedijking en bebouwing aan de ronding van de Molenpolder aan de Molendijk / Molenpolderweg (noordgrens).

Figuur 1.1. Globale ligging plangebied

1.3 Overzicht van de vigerende bestemmingsregelingen

Momenteel gelden voor de Molenpolder de volgende (overkoepelende) bestemmingsplan(nen).

Plannaam	vastgesteld	goedgekeurd
Molenpolder	23 april 1996	3 december 1996
Molenpolder 1H	27 augustus 2002	26 november 2002
Molenpolder 2H	25-05-2010	

De gronden zijn bestemd voor het volgende grondgebruik.

- Agrarische doeleinden; grote delen in het noordelijk deel van de polder.
- Bedrijven; verspreid in het noordelijk deel van de polder, bedrijventerrein in het zuidelijke deel van de polder.
- Woondoeleinden (inclusief Erf en Tuin); lintbebouwing in het noordelijk deel van de polder.
- Groenvoorzieningen Verkeersdoeleinden; verspreid in de polder.

1.4 Leeswijzer

De opzet van de toelichting van het plan is als volgt.

- In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het beleidskader.
- In hoofdstuk 3 wordt kort de bestaande situatie van het plangebied beschreven.
- In hoofdstuk 4 wordt de visie op het plangebied beschreven. Achtereenvolgens wordt daarbij kort ingegaan op de huidige situatie en de ontwikkeling (beschrijving van het project).
- In hoofdstuk 5 zijn de resultaten vermeld van de toetsing van de realisering van het project aan milieu- en andere aspecten vermeld.
- Hoofdstuk 6 bevat de beschrijving van de juridische regeling.
- Hoofdstuk 7 beschrijft de economische uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 8 gaat in op de maatschappelijke toetsing en kwaliteit van het plan. Ingegaan wordt op het maatschappelijk draagvlak en de procedure.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt toepasselijk rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en de functionele structuur opgenomen.

2.1 Rijksbeleid

AMvB Ruimte en de SER-ladder

AMvB Ruimte

In dit besluit stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen, onder andere ten aanzien van de vestiging van bedrijven en de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen.

SER-ladder

Belangrijk uitgangspunt van de AMvB Ruimte is de toepassing van de zogenaamde SER-ladder. Het gaat om de voorkeursvolgorde van het (her)ontwikkelingen van bedrijventerreinen zoals die door de Sociaal Economische Raad (SER) wordt gehanteerd.

Via de SER-ladder stimuleert het Rijk de herstructurering van oude bedrijventerreinen om de aanleg van nieuwe terreinen te verminderen. Hierbij speelt het bevorderen van een zorgvuldig(er) ruimtegebruik een belangrijke rol. Daarbij worden drie sporen gevolgd.

1. Voorkomen dat bedrijven wegtrekken omdat het terrein niet meer representatief is. Uit onderzoek blijkt dat de uitstraling van het terrein in de top 3 van verhuismotieven staat. De openbare ruimte dient representatief te zijn en voorkomen dient te worden dat er ongewenste functies op bedrijventerreinen voorkomen.
2. De gemeenten bemiddelen actief bij herinvulling bestaande bedrijfsgebouwen. Zij wijzen ondernemers met een ruimtebehoefte op daarvoor geschikte leegstaande bedrijfsgebouwen. Bij incourante panden en percelen is invulling vaak moeilijk. Waar mogelijk kopen gemeenten extensief gebruikte kavels op en geven deze (eventueel na sanering) opnieuw uit.
3. Begeleiding van bedrijven. Een belangrijk deel van de ruimtevraag in een gemeente wordt veroorzaakt door de reeds gevestigde bedrijven die meer ruimte nodig hebben als gevolg van groei in de productie of veranderde bedrijfsactiviteiten. Als een ondernemer zich meldt met een verzoek om uitbreidingsruimte wordt een inventarisatie gemaakt van de ruimtebehoefte in drie stappen:
   a. welke intensiveringmogelijkheden zijn er op de huidige, bestaande, locatie?
   b. is elders een bedrijfspand te koop dat geschikt is? Dit vereist afstemming met de buurgemeenten;
   c. als stap a en b geen resultaten opleveren, is er een geschikt perceel beschikbaar voor nieuwbouw?

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Analyse

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de Mobiliteits Aanpak;
- de structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

Toetsing

De juridische regeling voor Molenpolder wordt met het voorliggende bestemmingsplan geactualiseerd. Er zijn geen ontwikkelingen die van belang zijn op rijksniveau. Het SVIR vormt geen belemmering. Voor zover de waterkering is betrokken, wordt hieraan een passende bestemming toegekend.

Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot de bestemming van primaire waterkeringen en de beschermingszones. Deze regels zijn in overeenstemming met het Barro in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt. Voor het overige zijn in het Barro geen regels geformuleerd die van belang zijn voor het bestemmingsplan.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De Provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. In het Omgevingsplan 2012-2018 beschrijft de Provincie wat zij de komende jaren zal doen om Zeeland op deze punten vooruit te helpen.

De provincie wil de kernkwaliteiten van Zeeland verder benutten, (h)erkennen en versterken. Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. De provincie onderscheid drie deelgebieden:

- Produceren op Land aan Zee.
- Beleven van Land en Zee.
- Bloeien op Land en in Zee.

Toetsing

Het voorliggend bestemmingsplan is in hoofdzaak consoliderend van aard. Voor Reimerswaal is het thema 'Bloeien op Land en in Zee' van belang. Kernwoorden daarbij zijn:

- Agro-rood.

- Aqua-rood.
- Streekproducten 2.0.
- Beleven cultuurhistorie.

Ten aanzien van bedrijventerreinen gelden de volgende overwegingen.
De provincie bevordert optimale afstemming van vraag en aanbod en benut hiervoor de duurzaamheidsladder.

- Yerseke beschikt over verschillende bedrijventerreinen het bedrijventerrein Molenpolder is er een van. De overige bedrijventerreinen zijn in andere bestemmingsplannen geregeld.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland (PRVZ, 2012)
Slechts een select aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is geregeld in de verordening. Van gemeenten wordt een loyale bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen van het plan, ook ten aanzien van die onderdelen van het plan die niet in de verordening zijn opgenomen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van het Omgevingsplan.

Toetsing
Het voorliggende plan voldoet aan de verordening.

- Het plan betreft een actualisering van de geldende juridische regeling.
- De woningbouw ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en reeds voorzien van geldende juridisch-planologische bouwmogelijkheden.
- Nieuwe woningbouw wordt ontwikkeld tussen bestaande woningen en via herstructurering (bijvoorbeeld invulling van locaties waarvan de bedrijfsfunctie komt te vervallen). Zodoende wordt goed gebruik gemaakt van beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied.
- Bij bedrijventerreinen is als provinciaal belang aangemerkt:
  1. het streven naar bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik;
  2. het streven naar herstructurering van bestaande terreinen;
  3. de regionale afstemming in bedrijventerreinprogrammering.
- Het plan omvat bestaand bebouwd gebied blijkens de kaart in de bijlage bij de verordening. Het bestaande bedrijventerrein wordt gehandhaafd. Uitbreiding is niet voorzien.
- Er zijn geen molenbeschermingszones aanwezig.
- In het plangebied is een regionale waterkering aanwezig. Deze wordt conform de PRVZ passend bestemd.

2.3 Regionaal beleid

Regiovisie De Bevelanden
Analyse
Samenwerkingsverband
De samenwerking tussen de gemeenten Noord-Beveland, Goes, Kapelle en Reimerswaal en Borsele is in 2000 gestart in de vorm van het Bestuurlijk Platform de Bevelanden. Door middel van het opstellen van thematische visies op wonen, werken en recreatie vindt regionale afstemming plaats. De regio kenmerkt zich door een relatief hoge (economische) dynamiek met een groot aantal dorpen en een duidelijk regionaal centrum: Goes.

Woningbouw
In de regionale woonvisie 'De Bevelanden Woont' is aangegeven op welke wijze de vijf gemeenten de komende jaren in regionaal verband invulling wensen te geven aan de (beperkte) speelruimte die ze hebben op de woningmarkt. In dit kader worden de volgende doelen voorgestaan:

a. voldoende aanbod creëren (voldoen aan de kwantitatieve vraag);
b. keuzemogelijkheid bieden aan de woonconsument (voldoen aan de kwalitatieve vraag);
c. benutten van de kansen die een wooneconomie biedt.

De visie kent een duidelijk kwalitatieve, ruimtelijke insteek, waarbij de behoefte van de woonconsument centraal staat.

Als uitgangspunt geldt, dat woningbouw geld genereert. Deze gelden komen ten goed aan de regio. Daarbij stellen de gezamenlijke gemeenten wel uitdrukkelijk kwalitatieve randvoorwaarden, zoals:

- een duurzame inrichting van de regio;
- leefbaarheid; De Bevelandse gemeenten stellen zich op het standpunt dat bouwmogelijkheden in beginsel bij iedere kern aanwezig moeten zijn, mits deze zich kwalitatief en kwantitatief blijven verhouden tot de omgeving;
- aandacht voor kwetsbare groepen.

Werken

De regiovisie 'De Bevelanden werkt' bevat uitwerkingen voor ondermeer bedrijventerreinen. Volgens deze visie is de belangrijkste doelstelling bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen: *"het scheppen van voorwaarden en het bieden van ruimte voor economische ontwikkelingspotenties in de regio, gericht op versterking van de werkgelegenheid en omzet".*

De beleidsuitgangspunten zijn verder uitgewerkt in het provinciaal beleid en in het Regionaal Bedrijventerreinprogramma. Aangezien in het voorliggend bestemmingsplan geen nieuw bedrijventerrein is voorzien, wordt verder niet ingegaan op het regionaal Bedrijventerreinprogramma.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kernen (2012)

Beleidskader

Bedrijven

Doelstelling van het beleid voor bedrijven is het versterken van de sterke lokale economische structuur door het bieden van ruimte voor economische ontwikkeling van lokale bedrijvigheid. Randvoorwaarde is dat dit geen negatief gevolg heeft voor het woonklimaat. Ingezet wordt op het volgende.

- Ruimte bieden voor bedrijfsverplaatsingen.
- Kwaliteit. Ingezet wordt op revitalisering van bestaande kerngebonden terreinen.
- Bereikbaarheid optimaliseren.
- Innovatie. Ingezet wordt de bestaande specialisatie te handhaven en te versterken

Wonen

Doelstelling is de leefbaarheid en kwaliteit van de woonkernen (aantrekkelijke woon- en leefomgeving) verder te versterken. Ingezet wordt op het volgende.

- versterken diversiteit woonmilieu's;
- afstemmen woningvoorraad en woningbouw op lokale behoeften per kern;
- inzet woningbouw op aandachtslocaties en in herstructureringsgebieden;
- inzet op bijzondere woonprojecten.

Belangrijk daarbij is het dorpse karakter te behouden en zorg te dragen voor goede huisvestingsmogelijkheden voor diverse doelgroepen.

Recreatie

Yerseke heeft een grote toeristische waarde: oesterputten (schelpdier)visserij en jachthaven. Het gemeentelijke beleid is erop gericht de toeristische infrastructuur op het gebied van verblijfsrecreatie te concentreren in Yerseke. Yerseke heeft de beste kansen en randvoorwaarden voor zo'n concentratie. Om de recreatie en het toerisme te versterken is het beleid gericht op het volgende.

- De ontwikkeling van de 'Oesterboulevard Yerseke' langs de oesterputten aan de Havendijk.
- Het procesmatig ondersteuning geven bij de planvorming betreffende het beter beleefbaar maken van de oesterputten.
- Beleidsmatig faciliteren van de verdere ontwikkeling van het toeristische product in Yerseke.

Yerseke

Knelpunten

In Yerseke worden onder andere de volgende knelpunten gesignaleerd.

- Een tweetal gemengde gebieden (Grintweg en Molenpolder-Noord) heeft momenteel onvoldoende ruimtelijke kwaliteit om als volwaardig goed [woon]-milieu te functioneren.
- Ten behoeve van woningbouwontwikkeling zijn er meer plannen dan dat er behoefte is. Keuzes moeten worden gemaakt.
- Bedrijvigheid in de Molenpolder heeft een slechte ruimtelijke kwaliteit en veroorzaakt een hoge milieubelasting (geluid, stof).
- Burenpolder heeft een relatief grote milieu en verkeersbelasting en daardoor een negatief effect op omliggende woongebieden en de aangrenzende recreatieterreinen.
- Ontsluiting (Molendijk en Zanddijk) is kwetsbaar.

Kansen

- De bekendheid van 'Yerseke' als merk biedt kansen voor de verdere uitbouw van het toerisme. De aanwezigheid van een recreatiestrand, het natuurgebied de Yerseke Moer, het historische centrum, maar zeker ook de oesterputten en de visserijhaven zijn kwaliteiten die benut kunnen worden voor de verdere verbetering en versterking van het toeristische product.
- Er zijn kansen voor versterking van de aquacultuur door een verdere concentratie van deze sector, gekoppeld aan de gevestigde kennisinstituten. Er zijn mogelijkheden voor nieuwe teeltwijzen en andere innovatieve ontwikkelingen op het gebied van aquacultuur.
- De specifieke ligging en landschappelijke kwaliteiten van enerzijds de Yerseke Moer en anderzijds het waterfront bieden mogelijkheden voor nieuwe bijzondere woonmilieus in combinatie met recreatie. Te denken valt aan 'wonen aan het water' en aan 'landschappelijk wonen'.
- Indien in de verdere toekomst bij gebleken behoefte de noordwestelijke randzone van Yerseke zou worden ontwikkeld als woningbouwlocatie 'Deurloohoek', kan het vervolg van de randweg worden aangelegd.

Ontwikkelingen

Een aantal ontwikkelingen is in een vergevorderd stadium.

- Voor de projectlocatie 'De Zaete' bestaan plannen voor een multifunctionele ontwikkeling met woningen, een hotel, diverse publieke functies en een uitbreiding van het kennisinstituut 'Imares'.
- Er wordt ingezet op een kenniscentrum op het gebied van schaal- en schelpdieren. Imares en het NIOZ spelen hierin een belangrijke rol.

Wat willen we bereiken

- De belangrijkste ambitie voor Yerseke is het beter benutten van de aanwezige kansen en potenties. Op deze wijze kan verdere kwaliteitsverbetering worden bereikt op vele

gebieden.
- Optimaliseren van het woon- en leefklimaat. Gestreefd wordt naar het versterken van de kwaliteit van het wonen in Yerseke door het beter afstemmen van de woningbouw op de behoeften en het verbeteren van de zwakke delen van de woningvoorraad door herstructurering. Hierbij zal prioriteit worden gegeven aan inbreiding en aan herstructurering van bestaande woongebieden boven nieuwe uitleglocaties.
- Het versterken van de kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bedrijventerreinen (door herstructurering of kwaliteitsverbetering) en de al aanwezige uitbreidingsmogelijkheden.
- Het verbeteren van de kwaliteit van de bereikbaarheid vooral op het gebied van verkeersveiligheid.

Hoe pakken we het aan: strategie/projecten
- Wonen. Op het gebied van wonen wordt ingezet op het onderzoeken van de mogelijkheden voor herstructurering van een aantal ruimtelijke aandachtsgebieden.
- Bedrijven. Om de verdere ontwikkeling van het bedrijfsleven te faciliteren zijn de volgende projecten voorzien. Het verder ontwikkelen van het gebied 'Molenpolder-Noord' tot een woonwerkzone.
- Mobiliteit. Ten aanzien van mobiliteit is het vooral van belang om de verkeersveiligheid van de provinciale weg N673 te verbeteren.

Toetsing
Het voorliggende bestemmingsplan draagt bij aan de doelen van de Structuurvisie. De huidige kwaliteit wordt geborgd en er is in de toelichting aandacht voor mogelijke ontwikkelingen op langere termijn. Gezien de markteconomische situatie is echter nog geen juridische regeling voorzien. Ontwikkelingen in de Molenpolder zullen te zijner tijd via separate juridisch planologische procedures mogelijk worden gemaakt.

Missie, visie en strategie
Analyse
De missie geeft aan waar de gemeente voor staat en voor gaat. De missie geeft voor burgers, bestuur en ambtenaren de ontwikkelingsrichting van de gemeente aan. De ambitie voor de langere termijn is vastgelegd. De strategie heeft een looptijd van 3 tot 10 jaar. Er zijn drie kernthema's voor de ontwikkelingsrichting geformuleerd.
- Inspelen op de ligging, waarbij rekening wordt gehouden met rust en ruimte en de goede verbindingen met het achterland.
- Inspelen op de markt, waarbij ingespeeld wordt op de economische motoren van de gemeente: agrarische productie en schaal- en schelpdieren en de unieke ligging en betekenis daarvan voor wonen en vrije tijd.
- Versterken van de identiteit. Behouden en versterking van de eigen karakters van de verschillende dorpen.

De Kernthema's zijn uitgewerkt in een visie en strategie voor wonen, werken en welzijn. Relevant is het thema wonen en werken. Er worden geen uitspraken gedaan over recreatie.

Wonen
Ten aanzien van het wonen zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd.
- Primair wordt gestreefd naar stabilisering van de omvang van de bevolking.
- Krimp dient te worden voorkomen.
- Uitgangspunt is een bescheiden groei van het aantal inwoners.

Uitwerking van de thema's voor wonen leidt tot het streven naar een natuurlijke groei met een plus. Dit wil zeggen dat voorts inwoners van elders worden aangetrokken. Kwalitatief goede

woonmilieus met voldoende differentiatie voor doelgroepen is daarbij essentieel.
Nieuwbouw in nieuwe uitleg kan alleen als voldoende inbreiding wordt gerealiseerd. Inbreiding en herstructurering is een belangrijke waarborg voor behoud van leefbaarheid en kwaliteit in de woonkernen.

Werken
Uitgangspunt is de ruimtebehoefte van bestaande bedrijven blijvend te faciliteren. Mogelijk is het nodig dat bedrijven aan randen van kernen worden verplaatst.
In stand houden van voorzieningenniveau (detailhandel) in de kern wordt voor basisvoorzieningen nagestreefd. Marktpartijen worden daarvoor bijeengebracht. De gemeente ontwikkelt zelf niet, maar faciliteert en voert de regie.

Toetsing en conclusie
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de actualisering van de geldende juridisch-planologische regeling. Het gebruik van de huidige voorzieningen wordt daarbij bestendigd. Actualisatie past daarmee binnen de randvoorwaarden van de Missie visie strategie.

2.5 Conclusie

Het zuidelijk deel van de Molenpolder is een kleinschalig bedrijventerrein. Dit past in de bedrijvenprofielen zoals verwoord in het beleid.
Het noordelijk deel is woongebied en thans ook deels agrarisch. Op termijn is verdere ontwikkeling naar wonen mogelijk. het huidig gebruik kan op basis van het beleid worden gehandhaafd.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie plangebied

3.1 Bestaande situatie plangebied

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van de Molenpolder beschreven. In de beschrijving wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:

- begrenzing en ruimtelijke karakteristiek van de polder;
- bedrijvigheid en andere economische aspecten (karakterisering bedrijvigheid, recente ontwikkelingen);
- verkeer en vervoer;
- wonen;
- onder- en bovengrondse infrastructuur;
- waterhuishouding;
- landschap, natuur en ecologie.

3.2 Begrenzing en ruimtelijke karakteristiek

Begrenzing

Het plangebied Molenpolder is gesitueerd in de gelijknamige polder aan de zuidoostzijde van de kern Yerseke, tussen de Molenpolderweg, de Molendijkseweg en de Molendijk. Het plangebied omvat uitsluitend de polder en daarmee de zich daarin bevindende percelen en opstallen. De tracés van de genoemde wegen zijn buiten beschouwing gelaten en zijn of worden gereguleerd in de bestemmingsplannen voor de kern Yerseke en de Grootschalige Bedrijventerreinen.

Figuur 3.1. Begrenzing plangebied

Ruimtelijke karakteristiek

Ten aanzien van de ruimtelijke karakteristiek van de Molenpolder gelden de volgende constateringen (van noord naar zuid).

- De polder ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Yerseke.
- De polder kent een duidelijke ruimtelijke verdeling:
  1. de noordzijde is in gebruik als agrarisch gebied met wonen en beperkte bedrijvigheid langs de randen;
  2. de zuidzijde is ingericht als bedrijventerrein Molenpolder-zuid.
- Bebouwingspatroon. Langs de oost- en westzijde van de polder bevindt zich langs de rand al dan niet gesloten lintbebouwing.
  1. De lintbebouwing ligt in het geval van de Molenpolderweg op relatief korte afstand van de weg en is in meer of mindere mate aaneengesloten.

2. De lintbebouwing langs de Molendijk heeft duidelijk een verspreid karakter, is daarmee open van karakter en ligt bovendien veelal wat verder terug van de dijk. Voorts is de bebouwing meer agrarisch of bedrijfsmatig van aard.
3. Opvallend zijn enkele grotere woonpercelen meer in het hart van de polder gelegen, juist achter de lintbebouwing langs de Molenpolderweg.
4. De bebouwing is voor wat betreft de woningen veelal kleinschalig van aard (vaak één laag met kap). Incidenteel is sprake van grotere woonpercelen (met paardenbakken, grote tuinen).
5. De bedrijfsbebouwing van de Molenpolder-zuid sluit aan op het karakter van de bedrijven op de omliggende bedrijventerreinen. De bebouwing is grootschaliger dan die aan de noordzijde. De incidentele bedrijfsbebouwing langs de Molenpolderweg voegt zich zoveel mogelijk in het bebouwingslint. De incidentele (agrarische) bedrijfsbebouwing langs de Molendijk is duidelijk herkenbaar in afwijkende maat en schaal. Het betreft daarbij niet zozeer de hoogte, maar wel de oppervlakte van de bebouwing.

- Het centrale deel van de polder (achter de lintbebouwing) heeft een agrarisch karakter. Er zijn verschillende agrarische percelen gesitueerd. De percelen zijn soms omsloten door smalle groenstroken.
- De zuidzijde van de polder (bedrijventerrein Molenpolder-zuid) wordt gedomineerd door de ten oosten en ten zuiden van de polder gelegen bedrijventerreinen Korringaweg en de verschillende fasen van de Olzendepolder. Als gevolg hiervan zijn in dit deel van de polder van oudsher verschillende bedrijfspercelen, soms gelieerd aan de bedrijvigheid op de aangrenzende bedrijventerrein aanwezig (o.a. de schelpenmaalderij). Recent is door middel van een herziening van het bestemmingsplan Molenpolder circa 2 hectare bedrijfsgrond toegevoegd aan het bedrijventerrein Molenpolder-zuid.

3.3 Bedrijvigheid en andere economische aspecten

De bedrijvigheid in de Molenpolder wordt gekenmerkt door:

- incidentele bedrijvigheid (agrarisch en reguliere bedrijvigheid) in het noordelijk deel van de polder, het betreft geen bedrijventerrein;
- het bedrijventerrein Molenpolder in het zuidelijk deel van de polder. Dit bedrijventerrein wordt gekarakteriseerd als een gemengd (kleinschalig) bedrijventerrein.

Er is beperkt ruimte beschikbaar voor verdere bedrijfsontwikkeling van niet-agrarische en (in het noordelijk deel) van agrarische bedrijven. Deze ruimte bestaat uit nog niet benut bedrijventerreinareaal en vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen.

Inschaling van de aanwezige bedrijven heeft plaatsgevonden in het kader van het milieuspoor. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2.1 en de inventarisatie in bijlage 1.

Bedrijventerrein	**Profiel**	**Milieucategorie**
Molenpolder-zuid	gemengd (kleinschalig) bedrijventerrein	2 t/m 4.1.

3.4 Verkeer en vervoer

Auto-ontsluiting

De auto-ontsluiting van de Molenpolder vindt voornamelijk op de volgende wijze plaats.

- Vanuit het zuiden via de route Zanddijk - Molendijk (N673) en vervolgens via de Molendijkseweg en Molenpolderweg

- Vanuit het noorden vindt de ontsluiting plaats via de route Postweg (N670), Groeninx van Zoelenstraat en Havendijk.

Er is geen duidelijke interne ontsluiting van percelen in de Molenpolder. Doorgaans vindt ontsluiting plaats vanaf de randen. Een uitzondering hierop vormt het bedrijfsperceel aan de Molendijk dat recent is gerealiseerd. Ontsluiting van dit nieuw ontwikkelde deel van de Molenpolder-zuid vindt plaats via percelen gesitueerd aan de Molendijkseweg met een noodontsluiting op de Molendijk.

Voor autoverkeer sprake van een doelmatige en efficiënte ontsluiting. De A58 kan goed worden bereikt, zeker door de recente ingrepen (aanleg rotonde) bij de aansluiting met de A58.

Ten behoeve van een verbeterde ontsluiting van Yerseke en een verhoging van de verkeersveiligheid wordt de ontsluiting Molendijk / Molendijkseweg / N673 op termijn verder verbeterd. De aansluiting is momenteel niet optimaal. Naar verwachting wordt hier een afbuigende voorrangsweg gerealiseerd en een reconstructie van de kruising Vierstraat. De rijsnelheid wordt daarmee verlaagd en de verkeersveiligheid verhoogd.

Openbaar Vervoer
De dichtstbijzijnde halte voor het openbaar vervoer bevindt zich aan de Langeville. Hier halteren verschillende lijnbussen met bestemming Goes en Kruiningen. Dit is vanuit het plangebied minimaal 100 meter, maar doorgaans meer dan circa 500 meter lopen. Voor bushaltes bedraagt de maximale loopafstand circa 450 meter. Het grootste deel van de Molenpolder is derhalve matig tot slecht bereikbaar voor openbaar vervoer.

3.5 Wonen

Voor het wonen wordt onderscheid gemaakt in:
- het wonen in burgerwoningen;
- het wonen in woningen bij (agrarische) bedrijven.

Vanwege wet en regelgeving geldt een verschillend beschermingsregime. Zie ook 4.2.1.

Burgerwoningen
Burgerwoningen bevinden zich in het noordelijk deel van de Molenpolder. Er is sprake van een specifiek woonmilieu, onder aan de waterkering van de Oosterschelde, in de onmiddelijke nabijheid van de bedrijvigheid op de Korringaweg, in de Olzendepolder en de Molenpolder.
Enkele grotere woonpercelen in het hart van de polder zijn achter de lintbebouwing gesitueerd, waarmee een specifiek woonmilieu is gecreëerd.

(Agrarische) bedrijfswoningen
Incidenteel zijn woningen gevestigd bij bedrijven. Het betreft met name bedrijfswoningen bij de agrarische bedrijven (Molendijk 18 en 24) en bedrijfswoningen bij overige (agrarische) bedrijven aan Molendijk 10, 12 en 40.

3.6 Ondergrondse infrastructuur

Er zijn geen planologisch relevante ondergrondse infrastructuren aanwezig.

3.7 Waterhuishouding

Afwatering

De afwatering van het gebied vindt plaats via de hoofdwatergangen langs de Molendijk, de Molendijkse weg en de Molenpolderweg en de watergangen en sloten in het centrale deel van het plangebied naar het gemaal De Moer.

Het rioleringssysteem wordt als volgt beschreven.

- Ter plaatse van de Molenpolderweg is een gescheiden rioleringssysteem aanwezig.
- In de Molendijk is een gemengd rioleringssysteem aanwezig en een duiker voor de hemelwaterafvoer.
- De planologisch reeds mogelijk gemaakte uitbreiding van het bedrijventerrein Molenpolder Zuid is voorzien van een gescheiden rioleringssysteem. Afvalwater wordt gescheiden ingezameld. Afvalwater wordt gescheiden ingezameld en vervolgens met behulp van een persleiding naar het rioolstelsel Yerseke getransporteerd.
- De agrarische percelen in het centrale deel van het plangebied zijn niet voorzien van riolering. Hemelwater infiltreert hier in de bodem en wordt zonodig via (berm)sloten afgevoerd.

Waterkering

Langs de west- en oostgrens van het plangebied liggen respectievelijk de secundaire waterkering (Molendijk) en de primaire waterkering (Oosterschelde). De keurzonering (waterstaatswerk en beschermingszone) liggen deels in het plangebied.

3.8 Landschap, natuur en ecologie

Het plangebied Molenpolder ligt op de overgang van het bestaand stedelijk gebied dat bestaat uit de kern Yerseke en de aangrenzende bedrijventerreinen Olzendepolder / Korringaweg en het grootschalig (agrarisch) landschap van het omliggende buitengebied en de Oosterschelde.

De oostzijde wordt gedomineerd door de dijk langs de Oosterschelde. Deze dijk draagt zorg voor een goede landschappelijke inpassing en afscherming richting de Oosterschelde.
De westgrens wordt bepaald door de hoger liggende Molendijk en de aan de teen van de dijk gelegen verspreide (bedrijfsmatige) bebouwing. De dijk en de groenvoorzieningen dragen zorg voor een goede landschappelijke inbedding van de Molenpolder aan westzijde.

Aan de zuidzijde is geen sprake van een landschappelijke inpassing. De groenstrook is niet ingeplant, met als gevolg dat bedrijfspercelen goed zichtbaar zijn. Een invulling met een brede landschappelijke groenstrook is echter niet noodzakelijk. Ten zuiden van dit deel van de Molenpolder wordt op enige termijn de laatste fase van de Olzendepolder gerealiseerd. Voor dit deel zijn de planologische procedures recent afgerond.

Een herkenbare interne hoofdgroenstructuur is in de polder niet aanwezig.

In het plangebied zijn, afgezien van smalle groenstroken tussen percelen, geen specifieke natuur- en/of landschapswaarden aanwezig. Van een directe ruimtelijke relatie met de Oosterschelde (natuurgebied, integraal milieubeschermingsgebied) is evenmin sprake, als gevolg van de brede Oosterscheldedijk en het bedrijventerrein Korringaweg.

3.9 Sociale en maatschappelijke samenhang

Algemeen

Leefbaarheid laat zich definiëren als: het wonen en werken in een prettige en veilige omgeving. Goed toegankelijke en bereikbare diensten en voorzieningen en een veilige, toegankelijke openbare ruimte bepalen de sociale en maatschappelijke samenhang en een goede leefomgeving.

Om de leefbare omgeving zodanig te maken dat het de sociale samenhang bevordert, kent dit beleidsterrein twee belangrijke uitgangspunten.

- Ten eerste ontstaat het bevorderen van de sociale samenhang en de leefbaarheid niet alleen door de inzet van de door de gemeente gefinancierde professionele organisaties. Ook en met name gaat het om de inzet van de gebruikers zelf. Een leefbare omgeving heeft geen vast format maar wordt bepaald door de gebruikers. De gemeente werkt samen met de gebruikers aan uitwerking van dit beleidsterrein om ervoor te zorgen dat de voorzieningen optimaal aansluiten bij de wensen en behoeften van de gebruikers.
- Ten tweede wordt de sociale samenhang bevorderd door het hanteren van het principe oplossingen voor leefbaarheid voor iedereen. Uitgangspunt is oplossingen te kiezen die niet voor specifieke doelgroepen maar voor iedereen bruikbaar zijn. Dit zorgt er tevens voor dat mensen meer de mogelijkheid krijgen om direct of meer op afstand elkaar tegen te komen en/of elkaar te ontmoeten.

Netwerk: wensen en ontwikkelingen

De gemeentelijke vertegenwoordigers hebben een adequaat netwerk met het bedrijfsleven. In dat kader worden veelvuldig wensen en nieuwe ontwikkelingen/behoeften gesignaleerd. In diverse kaders wordt vanuit de gemeente ingespeeld om faciliterend te zijn voor het bedrijfsleven. Dit resulteert in een actualisering van het voorliggende bestemmingsplan, waarin nadrukkelijk op nieuwe 'vragen vanuit de markt' wordt gereageerd.

Nieuwvestiging en herstructurering

Bij nieuwvestiging gaat het hoofdzakelijk om bedrijven die elders in Reimerswaal zijn gevestigd. Door groei van bedrijvigheid wordt de maatschappelijke betekenis van de bedrijventerreinen vergroot.

Bij herstructurering gaat het erom dat bedrijventerreinen ook in de toekomst hun waarde voor het bedrijfsleven behouden. De gemeente zet in op het toepassen van de SER-ladder (zie paragraaf 2.1).

3.10 Leefbaarheid en veiligheid

De leefbaarheid en sociale veiligheid in de Molenpolder wordt voor een belangrijk deel bepaald door de volgende aspecten.

- De aanwezigheid van (bedrijfs)woningen langs Molendijk, Molendijkseweg en Molenpolderweg. Hierdoor is de sociale veiligheid op de fietsroute naar het station Kruiningen - Yerseke gewaarborgd.
- De bedrijvigheid in het zuidelijk deel van de polder. In de omgeving is een groot deel van de dag sprake is van enige levendigheid door de werkgelegenheid. Een deel van de aanwezige bedrijven in de Molenpolder heeft bovendien 24 uur per dag productie. Hierdoor zijn voortdurend mensen aanwezig.
- Het benzineservicestation.

Externe veiligheid wordt beschreven in paragraaf 5.8.

Hoofdstuk 4 Visie op het plangebied

4.1 Hoofdstructuur

Molenpolder

Algemeen

Er zijn geen wezenlijke veranderingen voorzien binnen de planperiode.

- Het bedrijventerrein Molenpolder-zuid is reeds volledig uitgegeven en benut.
- de agrarische gronden blijven vooralsnog agrarisch in gebruik. Er zijn geen wezenlijke veranderingen voorzien.
- Ten aanzien van de woningen en de woonmilieu's zijn geen veranderingen voorzien.

Herontwikkeling Molenpolder

Op termijn kan mogelijk herontwikkeling van de polder plaatsvinden. Daarbij worden de beleidsvoornemens uit de Structuurvisie kernen als uitgangspunt aangehouden en vertaald in de Gebiedsvisie Yerseke.

Uitgangspunt is daarbij dat - op termijn - het noordelijke deel getransformeerd kan worden naar gemengd woningbouw en werken. Het zuidelijk deel blijft aangewend voor bedrijfsmatige activiteiten.

Op dit moment worden studies verricht. Deze zijn echter in een verkennende fase. Uitvoering van de herontwikkeling is - zeker gezien het economische klimaat - voorlopig niet aan de orde. Voor de uitwerkingen van deze studies in concrete bouwplannen worden te zijner tijd separate planologische procedures gevoerd.

4.2 Bedrijven

In deze paragraaf komen thema's aan bod die van belang zijn bij de vernieuwing en actualisering van de bestaande bestemmingsregelingen. Daarbij is nadrukkelijk gekeken welke onderdelen nodig zijn zodat het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan actuele en te verwachten behoeften. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- toelaatbaarheid bedrijfswoningen;
- bouwhoogte en bebouwingspercentage;
- kleine windturbines;
- arbeidsmigranten;
- agrarische activiteiten.

4.2.1 Toelaatbaarheid bedrijfswoningen

Beleidskader

Provincie

Bedrijventerreinen zijn gebieden die bestemd zijn voor de vestiging van bedrijven. Het mengen van functies kan onder voorwaarden voordelen opleveren voor de ruimtelijke kwaliteit van een gebied en de omgeving ervan. Wanneer de woonfunctie en voorzieningen gemengd worden met bedrijvigheid, dient de milieuhindercategorie hierop afgestemd te worden. Doorgaans is het aanvaardbaar om bedrijven met de milieuhindercategorie 1 en 2 te mengen met andere functies. De milieuhindercategorieën hebben betrekking op de afstanden die aangehouden moeten worden tot een 'rustige woonwijk'.

Het bedrijventerrein Molenpolder - zuid is een kleinschalig / gemengd bedrijventerrein voor bedrijven tot en met milieucategorie 4.1. Elders in de Molenpolder is incidentele bedrijfsbebouwing aanwezig (tot milieucategorie 2).
Menging met woonfuncties is in Molenpolder-zuid (bedrijventerrein) in principe niet aan de orde.

Bestaande situatie

In de huidige bestemmingsregeling is de bouw van één bedrijfswoning per bedrijf mogelijk, voor zover voorzien is in een specifieke aanduiding.

Bedrijfswoningen zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt aan te merken als gevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (in het spoor van de Wro) en in het belang van de bescherming van het milieu (in het spoor van de Wet milieubeheer (Wm)), komt aan bedrijfswoningen enige mate van bescherming tegen hinderlijke gevolgen van omliggende bedrijfsactiviteiten van derden toe. Deze bescherming gaat veelal niet zo ver als voor reguliere burgerwoningen (woongebied).

Desondanks kan de aanwezigheid van bedrijfswoningen voor omliggende bedrijfsactiviteiten beperkingen met zich mee brengen. Voor geluidhinder volgt dit bijvoorbeeld uit de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 mei 1999, nr. E03.95.1996). In het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn bedrijfswoningen van derden aangemerkt als beperkt kwetsbaar object. Dit houdt in dat risicovolle bedrijven een bepaalde risicoafstand in acht moeten nemen ten opzichte van bedrijfswoningen van derden, maar minder dan bij een reguliere woning. Anders zijn er 'scherpere' milieumaatregelen bij de betreffende bedrijven nodig. Dit is ongewenst.

De milieuzonering op het bedrijventerrein en de rest van de Molenpolder is afgestemd op de in de omgeving van het plangebied en in het plangebied aanwezige (bedrijfs)woningen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor het bedrijventerrein Molenpolder - zuid en de incidentele bedrijven elders in de Molenpolder gelden de volgende uitgangspunten.

- Uitgangspunt ten aanzien van de regeling in het bestemmingsplan is het minimaal continueren van de geldende milieuzoneringen en daar waar mogelijk deze te maximaliseren. Dit betekent dat bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 wordt toegestaan op Molenpolder-zuid en bedrijvigheid tot milieucategorie 2 elders. Er vindt daarmee afstemming plaats op de woningen en bedrijfswoningen (in de omgeving) van het bedrijventerrein.

- Nieuwe bedrijfswoningen worden op het bedrijventerrein Molenpolder-zuid, maar ook bij incidentele bedrijven elders uitgesloten. Hiermee worden belemmeringen voor de bedrijven voorkomen.
  Bij de functie en het huidige en beoogde profiel van het bedrijventerrein Molenpolder-zuid passen geen (nieuwe) bedrijfswoningen. Daarbij is het volgende overwogen.
  1. De bedrijfsvoering van moderne bedrijven vereist tegenwoordig geen continue aanwezigheid meer van toezichthoudend personeel bij het bedrijf.
  2. De milieukwaliteit op een bedrijventerrein is niet optimaal voor de woonfunctie.
  3. Voorkomen moet worden dat woonfuncties schaars bedrijventerrein en bedrijfsgrond opsouperen (ook externe werking).
- De reeds aanwezige bedrijfswoningen worden gehandhaafd en positief bestemd.

4.2.2 Bouwhoogte en bebouwingspercentage

Beleidskader

Omgevingsplan Zeeland

Bouwhoogte

De beeldkwaliteit van Zeeland wordt voor een belangrijk deel bepaald door het gevoel van ruimte, openheid en weidsheid in het agrarisch buitengebied, de natuurgebieden op het land en de deltawateren. Uitgangspunt in het Omgevingsplan is zorgvuldig om te gaan met deze kernkwaliteiten.

Onderdeel van de kernkwaliteit is belevingswaarde van het landschap. Deze kan negatief worden beïnvloed door (het waarnemen van) bebouwing. Hoewel in het Omgevingsplan 2012 en de verordening Ruimte geen richtlijnen meer zijn opgenomen, kunnen vanwege het hogere, gemeentegrensoverschrijdende schaalniveau de volgende uitgangspunten ten aanzien van de maximale bouwhoogtes voor bouwwerken worden gehanteerd om de beeldkwaliteit van Zeeland te behouden en, waar mogelijk, te versterken:

- voor gebouwen in de zeehavengebieden, het gebied tussen de Sloeweg en de Westerschelde in Vlissingen en de Scheldeboulevard en het centrum/Axelse Dam in Terneuzen gelden op voorhand geen maximale bouwhoogtes;
- een hoogte van 25 meter in het stedelijk gebied van Vlissingen, Middelburg, Terneuzen en Goes;
- een hoogte van 20 meter in de dragende kernen;
- een hoogte van 15 meter in de overige kernen;
- een hoogte van 12 meter buiten de bebouwde kom en aan de randen van kernen.

Wanneer aangetoond wordt dat de hoogte en massa van een bouwwerk niet zal leiden tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het omliggende landschap en de stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving, kan van de aangegeven hoogtes worden afgeweken. De hoogtemaat heeft betrekking op de nokhoogte bij gebouwen met een kap of de goothoogte bij gebouwen met een plat dak. Op basis van een gemeentelijke afweging kan een verdere beperking van de bouwhoogte worden overwogen.

Ruimtegebruik

In het Omgevingsplan wordt duurzaam en intensief ruimtegebruik gestimuleerd. Dit betekent dat intensivering van het gebruik van de bestaande bedrijfspercelen wordt gestimuleerd (onder andere verbeterde ruimtelijke uitstraling, intensiever gebruik van de ruimte door hoger bebouwingspercentage, innovatieve parkeeroplossingen, functiemenging).

Conclusie

Het provinciaal beleidskader biedt handreikingen om de bebouwingshoogte op bedrijventerreinen te laten toenemen. Bedrijventerreinen worden aangemerkt als bebouwde gebieden. Een hoogte tot 15 meter behoort daarbij tot de mogelijkheden.

Een hogere bouwhoogte betekent ook meer mogelijkheden voor duurzaam ruimtegebruik van bedrijfspercelen: door stapeling kan efficiëntere opslag plaatsvinden.

Vraag vanuit de markt
Vanuit het beleid wordt gevraagd efficiënt en duurzaam om te gaan met de ruimte. Vanuit de markt wordt ruimte gevraagd om bedrijven op huidige vestigingslocaties te laten doorgroeien. In veel gevallen is daarvoor extra bouwvolume nodig. Op bestaande bedrijventerreinen kan deze ruimte voor extra bouwvolume worden gecreëerd door vergroting van het maximale bebouwingspercentage en door verhoging van de maximale bouwhoogte. In de huidige situatie wordt met name de maximale bouwhoogte soms als knelpunt ervaren.

Gemeentelijke visie
Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de bestaande planologische ruimte voor bedrijven in het plangebied zo veel als mogelijk wordt gecontinueerd.
Door ervoor te zorgen dat bestaande en nieuwe bedrijven in het plangebied zoveel mogelijk planologische ruimte krijgen voor respectievelijk uitbreiding en nieuwvestiging wordt tegemoet gekomen aan de doelstelling van de SER-ladder (zie ook hoofdstuk 2), namelijk het zoveel mogelijk voorkomen van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen.
De bestaande bebouwing in het plangebied heeft verschillende bouwhoogtes. Om de aanwezige ruimte goed te benutten wordt een verhoging van de bebouwing tot een bouwhoogte van 12 meter toelaatbaar geacht. Hierdoor wordt meer ruimte geboden voor een zorgvuldiger ruimtegebruik en een intensivering van bedrijfspercelen. In de praktijk blijkt hier behoefte aan te bestaan.

Molenpolder: verhoging van de bouwhoogte
Voor een mogelijke verhoging van de bouwhoogte zijn voor de Molenpolder twee onderwerpen van belang.
- De betekenis van het silhouet van de bedrijfsbebouwing in de Molenpolder vanaf de Oosterschelde. Weidsheid en openheid vormen de kernkwaliteiten van de Oosterschelde.
- De inpassing van bedrijfsbebouwing in de bestaande bebouwingslinten

<u>Inpassing Molenpolder ten opzichte van Oosterschelde</u>
De Molenpolder ligt achter de primaire waterkering, direct naast de Oosterschelde. De grotere bouwhoogte komt met name voort uit de wens tot een uniforme juridische regeling. Incidenteel is sprake van een substantiële verbetering van de bedrijfsmogelijkheden.
Het silhouet van Yerseke wordt bepaald door de volgende delen, die ongeveer in gelijke verhouding tot elkaar staan.
- De Korringaweg: tamelijk homogene wand met bedrijfsgebouwen, dijk op achtergrond.
- De dijk met de Olzendepolder en Burenpolder: dijk bepalend met beperkt zichtbare bedrijfsbebouwing daarachter.
- Het havengebied: gevarieerde en verspreide solitaire bebouwing.
- De kern met de oesterputten: kleinschalig, diverse accenten boven dijk, cultuurhistorisch gevoelig.

In deze verdeling zal weinig veranderen door de voorgestane geringe verhoging van de bouwhoogte van bebouwing op het bedrijventerrein Molenpolder-zuid. Verwacht wordt dat verhoging van de bouwhoogte ook slechts incidenteel plaatsvindt (mede afhankelijk van investeringen door de aanwezige bestaande bedrijvigheid).

<u>Inpassing in bestaande bebouwingslinten</u>
De bouwhoogte van bedrijven in de bestaande bebouwingslinten in het noordelijke deel van de Molenpolder is veelal kleinschalig: goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. De omliggende woonbebouwing heeft vaak eenzelfde maximaal toelaatbare goot- en

bouwhoogte. Verhoging van de goot- en bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing leidt tot een onregelmatig bebouwingsbeeld. Zeker met het oog op eventuele toekomstige herontwikkeling van het noordelijk deel van de Molenpolder is intensivering van bedrijfsfuncties in hoogte niet wenselijk, omdat dit mogelijk belemmeringen veroorzaakt in geval van herontwikkeling.

Molenpolder: verhoging Bebouwingspercentage
Om ervoor te zorgen dat de beschikbare vrije ruimte op het bedrijventerrein zo intensief mogelijk kan worden gebruikt, wordt in dit bestemmingsplan het bebouwingspercentage van 75% verhoogd naar 85% voor bedrijfskavels in het zuidelijk deel van de Molenpolder. In het noordelijk deel blijft het bebouwingspercentage ongewijzigd. Hiervoor geldt eveneens de motivering dat voor het noordelijk deel op termijn herontwikkeling mogelijk wordt geacht. Intensivering van bedrijfspercelen zijn daarbij minder passend.

Parkeren
In de gemeentelijke bouwverordening is de parkeernorm vastgelegd. Bij de totstandkoming van de Molenpolder is rekening gehouden met deze parkeervraag. Het bebouwingspercentage neemt enigszins toe. Dit heeft een beperkte aanvullende parkeervraag tot gevolg. Uitgangspunt is en blijft dat bedrijven op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid voorzien. Naar verwachting is daarvoor voldoende parkeerruimte beschikbaar: in de huidige situatie vormt parkeren geen belemmering. De gemeente kan met nadere eisen specifieke eisen stellen aan omvang en situering van parkeervoorzieningen.
In de Molenpolder is voorts aan de zijde van de Korringaweg voorzien in een parkeerterrein specifiek voor personenauto's. Hier wordt de parkeerdruk voor bedrijven aan de Korringaweg en het zuidelijk deel van Molenpolder opgevangen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
Toepassing gegeven aan de uitgangspunten beschikbaar bedrijventerrein areaal efficiënt en intensief te benutten door het (zoveel mogelijk) verhogen van:
- de bouwhoogte naar 12 meter (in Molenpolder-zuid);
- het bebouwingspercentage naar 85%.

Het planologisch regime ten aanzien van de bouwhoogte en het bebouwingspercentage in het noordelijk deel van het plangebied wordt gecontinueerd.

In het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt nadere eisen te stellen aan de parkeernormen en locatie voor parkeervoorzieningen. Daarmee wordt een goede en veilige verkeersafwikkeling gewaarborgd.

4.2.3 Kleine windturbines

Ontwikkeling windturbines
Op het terrein van windturbines doen zich uiteenlopende ontwikkelingen voor. Enerzijds worden de grote windturbines groter. Anderzijds komen steeds meer kleine windturbines (KWT's) op de markt. In Reimerswaal kunnen kleine windturbines worden toegestaan, na afwijking bij omgevingsvergunning. Daarvoor zijn wel enkele bepalingen relevant.
- Vrijstaand of op gebouwen
  Er zijn twee KWT's te onderscheiden: met en zonder wieken. KWT's met wieken worden alleen vrijstaand toegestaan in verband met trilling en mogelijke ijsafzetting. Plaatsing op gebouwen is ongewenst. Andere KWT's zijn op platte daken van gebouwen of vrijstaand op een mast toegestaan.
- Locaties
  KWT's zijn aanvaardbaar op een bedrijventerrein. Situering is niet op alle locaties wenselijk, daarom zijn specifieke locaties benoemd in de regels.

- Hoogte
  de bouwhoogte van een KWT bedraagt niet meer dan 15 meter. Van een KWT met verticale as bedraagt de ashoogte van de rotor niet meer dan 5 meter. Van een niet-wiekturbine bedraagt de rotordiameter niet meer dan 2 meter. Hiermee is de omvang van een KWT voldoende begrensd.
  Om een goede verhouding tussen gebouw en KWT te waarborgen mag de bouwhoogte van een KWT op een gebouw lager dan 10 meter, niet meer dan de helft van de bouwhoogte van het gebouw bedragen. Bij hogere gebouwen bedraagt de bouwhoogte van een KWT niet meer dan een derde van de bouwhoogte van een gebouw.
- Omgeving
  Afstemming is nodig met de omgeving. De afstand van een KWT tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 15 meter. Formaat, type en hoogte worden goed afgestemd op het voorkomen van mogelijke hinder voor de omgeving. Een KWT mag geen onevenredige hinder voor het woon en leefmilieu opleveren voor de omgeving.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
Plaatsing van kleine windturbines is niet rechtstreeks mogelijk, gezien de ruimtelijke effecten. Plaatsing van een KWT is in dit bestemmingsplan alleen mogelijk binnen de bestemming Bedrijf voor zover gelegen in het zuidelijk deel van de Molenpolder: op het bedrijventerrein Molenpolder-Zuid en dan alleen door middel van een afwijking bij omgevingsvergunning.

4.2.4 Arbeidsmigranten

Beleidskader
Beleidsnotitie arbeidsmigranten
Binnen de gemeente worden steeds meer groepen arbeidsmigranten ondergebracht in bestaande panden. De omgeving is daar vaak niet op berekend en ingesteld, zeker als het om relatief grotere aantallen gaat. In beleid, notities van VROM en in jurisprudentie wordt hier op ingegaan. Deze huisvestingsvorm kan in de praktijk ook knelpunten tot gevolg hebben. Hiervoor is door de gemeente Reimerswaal afzonderlijk beleid vastgesteld. Op basis daarvan wordt het volgende overwogen en geregeld ten aanzien van het bestemmingsplan Molenpolder.

Huisvesting arbeidsmigranten
Molenpolder-noord
Bij de huisvesting van arbeidsmigranten in een woongebied kunnen zich de volgende knelpunten voordoen.

- Gebruik en belasting van het openbare gebied: bij een intensiever gebruik van het openbare gebied kan huisvesting van arbeidsmigranten extra verkeerstoename en parkeerdruk tot gevolg hebben. Intensieve "bewoning" van een "gewone" woning kan overlast (geluid overlast) en onveiligheid voor de omgeving tot gevolg hebben.
- Gebruik en belasting van de woning. Huisvesting kan plaatsvinden in panden die naar hedendaagse maatstaven bouwtechnisch en / of in hygiënisch opzicht (ernstige) gebreken vertonen.
- Er wordt met zodanig veel mensen in een eengezinswoning "gewoond" dat er (potentieel) gevaarlijke situaties ontstaan, zoals brandveiligheid (mogelijkheid om te vluchten). In sommige situaties is er een schrijnend gebrek aan privacy en een voldoende leefbaar woonoppervlak.

Uit de genoemde knelpunten volgt dat een zorgvuldige afweging van locaties en regeling van omvang van huisvesting noodzakelijk zijn.

Uitgangspunten voor de bestemmingsregeling
Op basis van het vorenstaande blijkt dat huisvesting van arbeidsmigranten niet past binnen de reguliere woonbestemming en dat afzonderlijke aanduidingen nodig zijn.

- Huisvesting van arbeidsmigranten is niet op één lijn te stellen met de huisvesting van een huishouden. Er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid, ongeacht dat arbeidsmigranten hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen.
- De locaties en de omvang van huisvesting van arbeidsmigranten vragen om een zorgvuldig afwegingskader.

Molenpolder-zuid
Bedrijventerreinen zijn wat de gebiedskenmerken betreft te onderscheiden van het "echte" buitengebied en de bebouwde kom. Bedrijventerreinen kennen een eigen dynamiek en verschijningsvorm.

Het is niet wenselijk dat er arbeidsmigranten op bedrijventerreinen worden gehuisvest, niet tijdelijk en niet permanent. Hoewel er op een bedrijventerrein niet snel sprake zal zijn van overlast naar andere omwonenden toe en er parkeerexcessen niet voor de hand liggen, moet dit uit oogpunt van woonomgeving toch worden afgewezen, om de volgende redenen.

- Men is zo goed als geheel van een reguliere menselijke leefomgeving verstoken. Er is sprake van een te geïsoleerde ligging.
- Bedrijventerreinen zijn veelal gesitueerd in de directe nabijheid van (snel)wegen. Dat is geen gunstige ligging ten opzichte van woonkernen, waardoor kansen op menselijk contact tot een minimum zijn beperkt.
- Bedrijventerreinen liggen dikwijls in een geluidscontour van aanliggende (snel)wegen, spoorwegen, hoogspanningslijnen en op het terrein gevestigde bedrijven. Het is uit oogpunt van gezondheid (geluidbelasting, straling etc.) niet gewenst om arbeidsmigranten hieraan bloot te stellen.
- In tegenstelling tot huisvesting op een agrarisch bedrijf ten dienste waarvan de werkzaamheden worden verricht, is er bij huisvesting op een bedrijventerrein in geen enkel opzicht sprake van een relatie tussen arbeidsmigranten en de bewoner(s) van bedrijfswoningen. Ook dit heeft een geïsoleerde woonsituatie tot gevolg.
- Bedrijfswoningen zijn zodanig geïsoleerd, dat inpandig wordt voldaan aan de uit oogpunt van gezondheid geldende geluidnormen. Het is niet de verwachting dat huisvesting van arbeidsmigranten aan deze normen voldoet.
- In het huidige beleid worden ook bedrijfswoningen op bedrijventerreinen tegengegaan.
- Bewoning door arbeidsmigranten heeft consequenties voor de milieuruimte van (zwaardere) bedrijvigheid.
- Het beschikbare areaal bedrijventerrein dient gereserveerd te blijven voor bedrijvigheid.

<u>Uitgangspunten voor het bestemmingsplan</u>
Het Handboek Ruimtelijke Plannen voorziet in een standaard regeling om huisvesting van arbeidsmigranten door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Voor Molenpolder-noord is voor woningen hierbij aangesloten.

Op basis van het vorenstaande onder "Molenpolder-zuid" blijkt dat huisvesting van arbeidsmigranten niet wenselijk is op bedrijventerreinen en daarmee binnen de bestemming Bedrijf. Daarom is er voor gekozen de wijzigingsbevoegdheid, waarmee locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten binnen bestemmingsplannen in de regel kunnen worden toegestaan, in dit geval niet op te nemen.

4.2.5 Agrarische bedrijvigheid
In het bestemmingsplan Molenpolder 2e Herziening zijn beperkingen gericht op intensieve veehouderij (iv)-bedrijven opgenomen. Deze beperkingen gelden voor Molendijk 24 en Molendijk 18.

Voor de Molendijk 24 is een intensieve veehouderij volledig uitgesloten. Ter plaatse zijn uitsluitend nog agrarische activiteiten en een agrarische randzone toegestaan.
Voor de Molendijk 18 is de intensieve veehouderij alleen toegestaan voor de in 2007 vergunde potstal. In het voorliggende bestemmingsplan worden deze beperkingen gecontinueerd.

4.3 Wonen

Molenpolder-noord: herontwikkeling Molenpolder
Behoud bebouwingslinten
Het woongebied Molenpolder-noord met bebouwingslinten aan de west en oostzijde van de Molenpolder wordt behouden. Op termijn is verdere ontwikkeling van het agrarisch gebied achter de woonpercelen naar woon/werkgebied denkbaar.

Herontwikkeling
In het kader van de gebiedsvisie Yerseke, de Structuurvisie kernen wordt de toekomst van de Molenpolder als (agrarische) polder onderzocht. Continuering van het huidige verstedelijkingsbeleid wordt daarbij voorgestaan.
Dit betekent dat:
- in het noordelijk deel op termijn transformatie naar woon/werkzone mogelijk wordt geacht;
- het zuidelijk deel een bedrijventerrein blijft.

Op dit moment is onzeker op welke termijn deze ruimtelijke plannen gerealiseerd worden. Planvorming en uitvoering worden te zijner tijd dan ook in afzonderlijke juridisch planologische procedures vorm gegeven.

Voor een goede kwaliteit van de leefomgeving is daarbij rekening te houden met de bedrijvigheid op de Korringaweg en in het zuidelijk deel van de Molenpolder.

Molenpolder-zuid
Wonen op bedrijventerreinen levert conflicten op met de aanwezige bedrijfsactiviteiten. Wetgeving op gebied van milieu en beleid op gebied van ruimtelijke ordening is erop gericht een bepaalde afstand aan te houden tussen milieugevoelige functies en milieuhinder veroorzakende functies.
Als uitgangspunt wordt gehanteerd geen nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen toe te staan en daarmee ook niet op het bedrijventerrein Molenpolder-zuid (zie ook 4.2.1).

Voor wat betreft de zonering van het bedrijventerrein is rekening gehouden met de aanwezige woonbebouwing in en aangrenzend aan de Molenpolder.

4.4 Verkeer

Autoverkeer
De Molenpolder is gesitueerd aan de zuidoostzijde van de kern. Het volgende wordt geconstateerd.
- De noordelijke ontsluitingsroute heeft voldoende kwaliteit.
- De zuidelijke ontsluitingsroute van de Molenpolder is niet optimaal. In het gemeentelijk beleid is onderkend dat het aanpassen van de aansluiting Molendijk / Molendijkseweg N673 op termijn nodig zal zijn. Dit aspect wordt meegenomen in het opstellen van een structuurvisie voor Yerseke.

De actualisering van het bestemmingsplan Molenpolder heeft uitsluitend betrekking op het bestendigen van het huidige gebruik op de locatie zelf en voorziet derhalve niet in maatregelen

elders in de kern. Eventuele maatregelen zijn te zijner tijd planologisch vast te leggen in afzonderlijke plannen voor die gebieden. Het voorliggende bestemmingsplan beschikt over een wijzigingsbevoegdheid in Groen, Verkeer of Water, waarbij de genoemde bestemmingen in elkaar zijn te wijzigen. Maatregelen voor de Molenpolder zijn daarmee voldoende uitvoerbaar.

Openbaar vervoer
Binnen de planperiode is geen aanpassing van het openbaar vervoersnetwerk voorzien.

4.5 Groen / natuur

Groen
Er zijn geen veranderingen in de groenstructuur voorzien. De aanwezige groenvoorzieningen worden onderhouden door particulieren en voor zover openbaar, door het gemeentelijke groenbeheer.

Natuur
Er zijn geen wezenlijke veranderingen voorzien in de bedrijvigheid op het bedrijventerrein Molenpolder-zuid en in de agrarische bedrijfsvoeringen op de gronden in het noordelijk deel van de Molenpolder. Ook in het gebruik als woongebied zijn geen veranderingen voorzien.

Omdat geen sprake is van significante ingrepen in de structuur of het gebruik van het gebied zijn ook geen veranderingen ten aanzien van de gevolgen voor het nabijgelegen Natura 2000-gebied "de Oosterschelde" en het wat verder gelegen natuurgebied de "Yerseke Moer".

4.6 Water

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe uitbreidingen van bedrijventerein of woongebied. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor de bouw en uitbreiding van gebouwen en andere bouwwerken, waarbij een intensiever gebruik van percelen mogelijk wordt gemaakt (verhoging van het bebouwingspercentage en de bouwhoogte in het zuidelijk deel van de Molenpolder). Dit leidt evenwel niet tot een grotere afstroom van hemelwater.

Hoofdstuk 5 Milieu- en andere aspecten

In dit hoofdstuk komen de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en andere aspecten aan de orde.

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Archeologie

Toetsingskader

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid ten aanzien van archeologie is vastgelegd in de Nota Archeologie 2006-2012. Het toetsingskader is overgenomen in het Omgevingsplan.

- Het toetsingskader wordt verder bepaald door het volgende.
- Archeologische waarden zijn vastgelegd op de AMK (Archeologische Monumenten Kaart).
- Op de IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) zijn de trefkansen (laag middelhoog en hoog) opgenomen.
- Archis2 is de nationale database voor archeologische vindplaatsen.
- Het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) vormt de Zeeuwse database.

Gemeentelijk beleid

Recent is door de 9 gemeenten in Zuid-Beveland, Tholen en Zeeuws-Vlaanderen archeologie beleid opgesteld. Het gemeentelijk archeologiebeleid voor Reimerswaal is vastgelegd in de nota Archeologiebeleid gemeente Reimerswaal:

- deel A: Beleidsnota archeologie;
- deel B: Toelichting beleidskaart, 30-06-2011.

In het beleid (vastgesteld op 22 november 2011) zijn de archeologische verwachting en bekende vindplaatsen en archeologische monumenten vastgelegd. In dit bestemmingsplan zijn de in het beleid geformuleerde uitgangspunten vertaald.

Het grootste deel van de bodemingrepen vindt plaats in de bovenste laag van het bodemarchief (maatregelenkaart in lagen, kaartlaag I, Walcheren). Deze laag is veelal maatgevend. Bij vergunning aanvragen voor diepere bodemingrepen wordt door de bevoegde overheidsinstantie vastgelegd of met de ingreep de diepere lagen (lagen 2 Hollandveen, laag 3 Wormer en laag 4 Pleistoceen) worden geraakt. Op basis van het beleid gelden voor kaartlaag 1 (Walcheren) de volgende categorieën:

maatregel categorie	verwachtingswaarde	onderzoeks verplichting	bestemmingsregeling*
categorie 1	wettelijk beschermd monument	Wettelijke bescherming	-
categorie 2	terreinen van archeologische waarde	50 m² en 40 cm	WR - A - 1
categorie 3	gewaardeerde stads-/ dorpskern	50 m² en 40 cm	WR - A - 1
categorie 4	hoge verwachting	250 m² en 40 cm	WR - A - 2
categorie 5	gematigde verwachting	500 m² en 40 cm	WR - A - 3
categorie 6	lage verwachting	2.500 m² en 40 cm	WR - A - 4
categorie 7	waterbodem	500 m² en 40 cm	WR - A - 3
categorie 8	geen verwachting	-	-

Onderzoek en conclusie

Onderzoek

Raadpleging van de AMK, maatregelenkaart in lagen, laag van Walcheren en Archis2 en ZAA leidt tot de volgende bevindingen.

AMK	maatregelcategorie	Archis2 en ZAA
geen vermelding	4 (WR - A - 2)	geen vermeldingen

Conclusie

Molenpolder kent een hoge archeologische verwachtingswaarde ten aanzien van archeologische vondsten (maatregel categorie 4). Dit betekent dat bij bodemverstoring vanaf 250 m² en dieper dan 40 cm onderzoek is vereist. Het bestemmingsplan voorziet in een dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2, waarmee de archeologische verwachtingswaarde voldoende wordt beschermd.

5.1.2 Cultuurhistorie

Analyse

De cultuurhistorische waarden zijn aangegeven op de kaart CHS (Cultuurhistorische hoofdstructuur) van de provincie. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen waardevolle objecten (onder andere rijksmonumenten) en waardevolle gebieden (onder andere provinciale belvedère gebieden).

Voor het plangebied Molenpolder zijn op de kaart geen vermeldingen opgenomen. De gemeente heeft beleid in voorbereiding, waarin uitgangspunten voor mogelijk te beschermen waarden zijn opgenomen.

Conclusie

Cultuurhistorische aspecten vragen geen bijzondere aandacht bij het opstellen van de bestemmingsregeling.

5.2 Milieuhinder

5.2.1 Milieuhinder bedrijvigheid

Inleiding

Ter beperking van milieuhinder voor de omgeving worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Dit gebeurt aan de hand van een milieuzonering. Deze milieuzonering geeft aan welke activiteiten voor de huidige en toekomstige bedrijven mogelijk zijn. Ook geeft het aan welke bedrijven in de toekomst binnen het plangebied uit milieuoogpunt toelaatbaar zijn, indien bestaande bedrijvigheid verdwijnt.

Binnen de randvoorwaarde dat de milieuhinder voor de omgeving tot een minimum moet worden beperkt, geldt als uitgangspunt voor de milieuzonering dat bestaande en nieuw te vestigen bedrijven maximale ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden.
Het is algemeen gebruik om te zoneren op basis van richtafstanden voor de verschillende milieuaspecten (geluid, geur, stof, risico). Deze richtafstanden kunnen worden ontleend aan de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) van 2009.

Richtafstanden

Voor de milieuzonering op basis van richtafstanden wordt in voorliggend bestemmingsplan gebruikgemaakt van de zogenaamde "Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein (zie ook bijlage 2). Met behulp van deze staat wordt ook de mate van milieubelasting van de reeds op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten globaal beoordeeld op basis van richtafstanden. Dit heeft geresulteerd in een inschaling van de verschillende bedrijven (zie bijlage 1).

Omgevingstype

Het tweede uitgangspunt bij de VNG systematiek is dat het gaat om woningen gelegen in het omgevingstype 'rustige woonwijk' (zogeheten basisreferentietype) met weinig verkeer bij de bepalingen van de afstanden. Maar niet elke omgeving is te typeren als rustige woonwijk. Dit maakt dat een nader onderzoek naar de feitelijke omgeving (plangebied en omgeving) met zich mee kan brengen dat sprake is van een andere type omgeving dan het basisreferentietype van de VNG.

Het onderscheid in omgevingstypen biedt de mogelijkheid om rekening te houden met de specifieke milieugevoelige kwaliteiten van die specifieke omgeving bij het toepassen van de Lijst van bedrijven. De VNG onderscheidt zelf ook een aantal omgevingstypen, te weten:

- rustige woonwijk: een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor;
- rustig buitengebied: vergelijkbaar omgevingstype als rustige woonwijk, (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied. Er is geen belemmeringen van hoofdinfrastructuur;
- gemengd gebied: een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijvigheid. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Indien de omgeving in de specifieke situatie dit rechtvaardigt kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden. In het bestemmingsplan wordt dit onderbouwd. Beoordeeld wordt van welke omgeving sprake is en voor welke milieuaspecten die correctie aanvaardbaar wordt geacht.

Omgevingstype Molenpolder

Het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' is met betrekking tot dit bestemmingsplan niet aan de orde voor de Molenpolder-zuid.

- Het bedrijventerrein Molenpolder-zuid is min of meer gescheiden van de woonomgeving aangelegd en primair beoogd voor bedrijvigheid.
- het bedrijventerrein bevindt zich in de (directe) nabijheid van gebiedsontsluitingswegen (gemeentelijk en provinciaal hoofdwegennet).
- Op het bedrijventerrein zijn slechts beperkt bedrijfswoningen aanwezig (zie ook paragraaf 3.5). Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Voor het noordelijke deel geldt dat wel sprake is van een 'rustige woonwijk' en een 'rustig buitengebied'.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Belangrijk onderdeel van de VNG publicatie is een standaard bedrijvenlijst die moet worden bewerkt tot een voor het plangebied bruikbare bedrijvenlijst.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten aan de hand van milieucategorieën zijn gerangschikt naar de mate van belasting van het milieu. Hoe hoger de milieubelasting van het bedrijf, hoe hoger de milieucategorie is waaronder het bedrijf valt. Iedere milieucategorie wordt vertaald naar een minimaal aan te houden afstand ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor andere omgevingstypen en voor incidentele woonbebouwing (waaronder bedrijfswoningen) kunnen volgens de toelichting van de Staat van Bedrijfsactiviteiten de te hanteren richtafstanden met ten minste één afstandsstap naar beneden toe worden gecorrigeerd. Het gaat hierbij om indicatieve afstanden, in een concrete situatie wordt de werkelijk aan te houden afstand nader bepaald. De volgende milieucategorieën zijn in de staat onderscheiden.

- Categorie 2-bedrijven zijn bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. Als richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk wordt 30 meter aangehouden.
- Categorie 3.1-bedrijven zijn bedrijfstypen die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken, echter in het algemeen gescheiden door een weg of groenstrook. Als richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk wordt 50 meter aangehouden.
- Categorie 3.2-bedrijven zijn bedrijfstypen die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden zijn van woonwijken, zijn voorzien van een eigen autoverbinding met de hoofd- en / of verzamelwegen. Als richtafstand geldt 100 meter.
- Categorie 4.1- en 4.2-bedrijven zijn bedrijfstypen die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd moeten te zijn. Als richtafstand wordt voor categorie 4.1-bedrijven 200 meter aangehouden. Voor categorie 4.2.-bedrijven geldt een richtafstand van 300 meter.

Milieuzonering

Algemene milieuzonering

Op dit moment is voor het bedrijventerrein Molenpolder-zuid al een milieuzonering opgenomen. Deze milieuzonering is gebaseerd op de oude VNG brochure en vastgelegd. in de geldende bestemmingsplannen.

Uitgangspunten actualisering

- Gelet op de bedrijfsprofiel voor de Molenpolder-zuid, de specifieke ligging en de bestaande juridisch-planologische rechten zijn in het algemeen bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 4.1. Er wordt zodoende voldoende afstand (circa 200 meter) aangehouden

tot de meer gevoelige (woon)functies.
- In het noordelijke deel van de Molenpolder is deze milieuzonering niet mogelijk en wenselijk gezien de aanwezige woningen, de nabijheid van de kern Yerseke en de op termijn mogelijke transformatie van het gebied. In principe zijn hier uitsluitend bedrijven toegestaan uit ten hoogste milieucategorie 2.
- Nieuwvestiging van bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn met deze zonering in principe uitgesloten.

Inschaling bedrijven Molenpolder
De gevestigde bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en voorzien van de bijbehorende milieucategorieën. Ten aanzien van deze inschaling (zie bijlage 1) kan het volgende worden geconstateerd.

In de Molenpolder is één bestaand bedrijf aanwezig dat niet in overeenstemming is met het geformuleerde toelatingsbeleid op grond van de richtafstanden (schelpenmaalderij aan de Molendijk). Voor dat bedrijf is voorzien in een specifieke op de situatie afgestemde regeling.

Agrarische bedrijven
In de Molenpolder bevindt zich een beperkt aantal grondgebonden agrarische bedrijven en één niet grondgebonden agrarisch bedrijf. Deze zijn zonodig van een toegesneden regeling voorzien.

5.2.2 Geurhinder

Toetsingskader
Nederlandse emissie Richtlijn (NeR)
Het algemeen uitgangspunt van het landelijk geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen.
Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:
- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid;
- voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
- de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag.

Het landelijk geurbeleid is opgenomen in de NeR (Nederlandse emissie Richtlijn). De NeR geeft algemene eisen aan emissieconcentraties en uitzonderingsbepalingen voor specifieke activiteiten of bedrijfstakken. De NeR is een richtlijn waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken, in voorkomende gevallen kan een strengere of minder strenge norm worden gehanteerd.

Activiteitenbesluit
Bij een aantal activiteiten komt geurhinder zo vaak voor dat structurele aandacht voor geur nodig is. Voor die activiteiten zijn in de ministeriële regeling (Activiteitenregeling) bij het Activiteitenbesluit voorschriften gesteld met als doel geurhinder te beperken tot een acceptabel niveau. Indien geen voorschriften zijn vastgesteld - en er toch sprake is van onacceptabele geurhinder - kunnen maatwerkvoorschriften worden gesteld.

De provincie Zeeland heeft daarnaast een eigen beleidskader vastgesteld (Alle neuzen dezelfde kant op, 2007), waar de gemeente Reimerswaal bij aansluit. Het Zeeuws beleidskader sluit aan op – en is een praktische invulling van – het voornoemde huidige rijksbeleid.

Bij de beoordeling van geurhinder kan tevens de in paragraaf 5.2.1 genoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten worden gebruikt, in deze staat zijn indicatieve afstanden (voor onder andere geurhinder) tussen woningen en diverse bedrijfsactiviteiten gegeven.

Onderzoek
Op het bedrijventerrein Molenpolder-zuid en in het noordelijk deel van de Molenpolder zijn mogelijk bedrijven aanwezig of toegestaan die geurhinder (kunnen) veroorzaken. Het aspect geur wordt gereguleerd in de milieuzonering paragraaf 5.2.1 en milieuvergunning.
Er zijn momenteel geen klachten ten aanzien van geur bekend.

Conclusie
Geurhinder vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

5.2.3 Geluid

Wegverkeerslawaai en spoorweglawaai
Ter plaatse van de Molenpolder worden geen nieuwe geluidgevoelige functies geprojecteerd. Voorts voorziet het bestemmingsplan niet in ontwikkelingen, zoals aanpassing van wegen, waardoor nieuw akoestisch onderzoek noodzakelijk zou zijn.

Industrielawaai
Er is geen sprake van een gezoneerd industrieterrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

5.3 Bodemkwaliteit

Toetsingskader
Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op daarvoor geschikte gronden te worden gerealiseerd.

Het landelijk en provinciaal beleid 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 dat onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

De gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, waarop globale en verwachte verontreinigingen van gebieden zijn aangeduid. Zodoende kan in een vroeg stadium reeds worden ingeschat of bij functiewijziging de bodemkwaliteit tot belemmeringen kan leiden. Met name voormalige boomgaarden kunnen verontreinigd zijn met DDT. Ook zijn er mogelijk dempingen geweest met verontreinigd materiaal.

Op termijn werkt de gemeente het bodembeleid verder uit, waarbij dan naast bodemkwaliteit ook aandacht zal zijn voor andere bodemfuncties, zoals warmte en koude opslag, CO2opslag en dergelijke.

Onderzoek
Bekend is dat in het verleden bodemverontreiniging kan zijn ontstaan door:
- oesterziften;
- bedrijvigheid (voormalig tankstation, transportbedrijf).

Gelet op het doel van voorliggend bestemmingsplan, actualisering van de bestemmingsregeling voor de Molenpolder, is geen bodemonderzoek verricht. Van belang daarbij is dat het bestemmingsplan geen functiewijziging mogelijk maakt en dat in geval van een aanvraag voor een omgevingsvergunning de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie.

Nieuwe bestemmingen/bedrijven dienen te worden gerealiseerd op daartoe geschikte bodem. Bij voorkeur schoon, maar als die in bepaalde mate verontreinigd blijkt en wel geschikt voor de functie is dit voldoende. Indien de bodem dusdanig is verontreinigd dat de (nieuw)bouw en gebruik als bedrijventerrein of wonen wordt belemmerd, zal die voorafgaand aan de ontwikkeling moeten worden gesaneerd.

Verspreid over het plangebied is in de loop van de jaren bodemonderzoek verricht. De kwaliteit van de bodem kan echter beïnvoed zijn door huidige of vroegere bedrijfsactiviteiten (puntbronnen verdachte locaties). Vooralsnog zijn er binnen het gebied geen verontreinigingsgevallen bekend die een belemmering en risico vormen voor het gebruik en bestemming.

Uit bodemonderzoek is gebleken dat er verspreid langs de Molenpolderweg sprake is van een aantal gevallen van ernstige verontreiniging met PAK als gevolg van opslag en onderhoud aan oesterziften. Deze gevallen zijn vastgelegd in een tweetal beschikkingen door de Provincie Zeeland. Samengevat betekenen deze beschikkingen dat op deze locaties sprake is van een ernstige bodemverontreiniging, maar dat in de bestaande situatie geen onaanvaardbare risico's aanwezig zijn. Bij functiewijziging of bestemmingswijziging dient melding te worden gedaan bij de Provincie en moeten, zo nodig, saneringsmaatregelen worden genomen.

Conclusie
Bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de actualisering van het bestemmingsplan Molenpolder.

5.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel Wet luchtkwaliteit (Wlk) genoemd. De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. In tabel 5.2 is een overzicht opgenomen van de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zoals die gelden na het in werking treden van het NSL (op 1 augustus 2009).

Tabel 5.2. Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m³	vanaf 2015
fijn stof (PM_{10})[1)]	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³	vanaf 11 juni 2011

Onderzoek
In en rond het plangebied is sprake van verschillende bronnen van luchtverontreiniging, te weten wegverkeer, bedrijvigheid en (op grotere afstand) scheepvaartverkeer.
Op basis van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Planbureau voor de Leefomgeving; PBL) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen wordt geconcludeerd dat in de referentiesituatie ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Industrie kan lokaal leiden tot verhoogde concentraties, maar leidt in Reimerswaal niet tot een overschrijding van grenswaarden. Scheepvaartverkeer is voor dit bestemmingsplan niet relevant, de vaarroutes liggen op te grote afstand van de Molenpolder om een relevante bijdrage te leveren aan de luchtkwaliteit in de omgeving.

Conclusie
De Wet luchtkwaliteit (Wlk) vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan Molenpolder. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.5 Verkeer en vervoer

Verbetering ontsluiting Yerseke
Ten behoeve van een verbeterde ontsluiting van Yerseke en een verhoging van de verkeersveiligheid wordt de ontsluiting Molendijk / Molendijkseweg / N673 op termijn verbeterd. Naar verwachting wordt een rotonde gerealiseerd. De ontsluiting van de kern Yerseke en daarmee het bedrijventerrein Molenpolder-zuid alsmede de resterende gronden in de Molenpolder wordt daarmee eveneens verbeterd.

Verkeersafwikkeling
Er zijn, omdat sprake is van actualisering en geen ingrepen in de ontsluiting van Molenpolder zijn voorzien, geen ingrijpende verandering in verkeersintensiteit of ontsluiting te verwachten.

Openbaar vervoer
De ontsluiting van de Molenpolder is voldoende tot goed. De gemeente heeft geen invloed op het openbaar vervoersnetwerk. Dit betreft een rijks- of provinciale aangelegenheid en is mede afhankelijk van exploitanten. Veranderingen worden dan ook niet voorzien.

5.6 Afval

De Afvalstoffenwet en het daaruit afgeleide Landelijk AfvalbeheerPlan (LAP) stuurt aan op afvalvermindering, betere afvalscheiding en hergebruik. Bedrijven voorzien op eigen terrein in voorzieningen voor gescheiden inzameling van bedrijfsafval.

5.7 Ecologie

Toetsingskader

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang).
- Er geen alternatief is.
- Geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Flora en faunawet voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend. Met betrekking tot vogels hanteert LNV de volgende interpretatie van artikel 11. De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar wordt gebroed, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, en slechts gedurende de periode, dat er wordt gebroed. Er zijn hierop uitzonderingen.

Bij bouwwerkzaamheden en op de bestaande bedrijventerreinen dient natuurlijk wel rekening te worden gehouden met de Flora- en faunawet, maar dat valt buiten de beoordeling in het kader van het bestemmingsplan.

Onderzoek

Huidige situatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan worden aangetoond. In dit verband is het van belang dat, gelet op de verplichtingen ingevolge de Ffw, aannemelijk moet worden gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in het geding is. Hierna wordt beschreven welke beschermde soorten naar verwachting in het plangebied aanwezig zijn en wat de ecologische gevolgen zijn van de beoogde ingrepen.

Gebiedsbescherming

De Molenpolder vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000, maar ligt op korte afstand van gebieden die zijn aangewezen als natuurmonument (Natura 2000 gebied). Bij nieuwe ontwikkelingen nabij deze Natura 2000-gebieden, dient de externe werking van deze ontwikkelingen te worden getoetst. In dit bestemmingsplan worden echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Soortenbescherming

Het plangebied is in gebruik als bedrijventerrein. De gronden worden intensief gebruikt, waardoor geen bijzondere flora- en fauna aanwezig is.

Plansituatie

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van

beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Ffw niet optreden. De actualisering van de bestemmingsregeling heeft geen gevolgen voor de flora en fauna in de Molenpolder. Het bedrijventerrein Molenpolder-zuid en de overige woon- en bedrijfspercelen in het noordelijk deel van de Molenpolder zijn gerealiseerd en reeds juridisch-planologisch vastgelegd. Er is als gevolg van het continueren van het huidige gebruik geen aantasting van de huidige waarden (onder andere ecologie en stilte).

Natuurmonument Oosterschelde / Yerseke Moer
Het bestemmingsplan Molenpolder maakt deels het vergroten van de bouwhoogte en het verhogen van het bebouwingspercentage van de bedrijfspercelen in Molenpolder-zuid mogelijk. Het totaal areaal bedrijventerrein neemt niet toe, de gronden worden alleen efficiënter benut. Een toename van verstoring wordt niet verwacht, omdat thans ook reeds sprake is van intensief gebruik (laden, lossen, bedrijfsmatige activiteiten, verkeer). Gelet hierop zal dit niet leiden tot een verhoogd risico op verstoring in deze beschermde natuurgebieden. Er is dan ook geen aanvraag voor nodig in het kader van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998.

Conclusie
Ecologie vormt geen belemmering voor de actualisering van de regeling van het bestemmingsplan Molenpolder**.**

5.8 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van het aspect externe veiligheid aan verschillende aspecten aandacht te worden besteed, namelijk:
- bedrijven waar opslag, gebruik en / of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt of waar zich installaties bevinden waaraan risico's zijn verbonden waardoor effecten van ongevallen buiten het terrein van de inrichting merkbaar zijn;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Wettelijk kader, normstelling en beleid
Een volledige beschrijving van het wettelijk kader, normstelling en het beleid is in verband met het consoliderende karakter achterwege gelaten. Volstaan is met de opsomming in tabel 5.3 met de voor het plangebied relevante wetgeving en beleidsdocumenten.

Tabel 5.3. Wettelijk kader en beleidsdocumenten

aard van de risicobron	relevante wetgeving en/of beleidskader
risicovolle bedrijven	Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) Beleidsvisie EV provincie Zeeland (2012-2018)

Wat betreft normstelling, begrippenkader en rekenmethodiek voor het bepalen van de risico's, wordt in het beleidsveld voor externe veiligheid gewerkt met twee begrippen:
- het plaatsgebonden risico (PR);
- het groepsrisico (GR).

Risicovolle bedrijven
Voor risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) inclusief de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (hierna: de Revi) het toetsingskader. Het besluit geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle

inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Plaatsgebonden risico
Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Voor kwetsbare objecten dient de contour van het PR met kans 10^{-6} per jaar als grenswaarde te worden aangehouden bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour van het PR met kans 10^{-5} per jaar als grenswaarde. De contour van het PR met kans 10^{-6} per jaar is voor beperkt kwetsbare objecten een richtwaarde waar, mits dat goed wordt onderbouwd, van kan worden afgeweken. Voorts is van belang dat verschillende risicovolle bedrijven onderling op grond van het Bevi niet worden getoetst aan het PR van elk risicovol bedrijf afzonderlijk. Dit wordt gerechtvaardigd doordat risicovolle bedrijven geacht worden om een goede inschatting te maken van risico's die samenhangen met de eigen bedrijfsvoering en activiteiten die in hun omgeving plaatsvinden. Ten aanzien van het bepalen van het GR worden (beperkt) kwetsbare objecten behorende bij risicovolle bedrijven van derden betrokken.

Daarnaast geeft het Bevi definities van kwetsbaar en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder andere bedrijfsgebouwen en verblijfsterreinen waar op enig moment grotere groepen mensen kunnen verblijven. Onder grotere groepen mensen worden volgens de toelichting op het Bevi groepen van 50 personen of meer verstaan. Andere bedrijfsgebouwen, zoals opslagloodsen en kleine werkplaatsen, zijn ingevolge het Bevi aan te merken als beperkt kwetsbare objecten.

Groepsrisico
Het Bevi bevat geen norm voor het GR. Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR indien binnen het invloedsgebied rondom het risicovolle bedrijf (beperkt) kwetsbare aanwezig zijn of mogelijk worden gemaakt. De verantwoordingsplicht geldt dus zowel voor bestaande als nieuwe situaties. Voor het GR geldt enkel een oriënterende waarde waarboven het GR inzichtelijk moet worden gemaakt dan wel moet worden verantwoord.

In navolging van het provinciale beleid, geldt in de gemeente Reimerswaal dat een uitgebreide verantwoording van het GR plaats moet vinden indien:
- het GR de oriënterende waarde overstijgt, of
- als het GR stijgt boven een factor 10 van de oriënterende waarde, of
- als het GR met meer dan 10% van de oriënterende waarde toeneemt.

Een uitgebreide verantwoording van het GR is niet vereist als het enkel (kwetsbaar) object betreft in een nagenoeg maagdelijke omgeving. Het GR is in de referentiesituatie in die gevallen namelijk erg laag, zodat een toename van het GR in die gevallen dan al snel boven de drempel van 10% uitkomt.

Onderzoek
Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor of door leidingen vindt plaats op een afstand groter dan 700 meter van het plangebied en is hierdoor niet relevant.

Voor het plangebied is alleen het LPG-tankstation relevant.

Truckstation Steketee
LPG-tankstation Truckstation Steketee is gelegen aan de Kreeft 1 op het bedrijventerrein Olzendepolder. Het is een risicovolle inrichting die valt binnen de werkingssfeer van het Bevi.

Het is bovendien een risicovolle inrichting waarop de standaard risicobenadering uit de Revi van toepassing is. Dat houdt in dat bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan de risicoafstanden en het invloedsgebied zoals genoemd in tabel 1 van de Revi in acht moeten worden genomen. Hierbij is de vergunde jaarlijkse LPG-doorzet bepalend. Deze bedraagt 300 m^3.

Plaatsgebonden risico (PR)
Uit bijlage 1 van de Revi volgt dat de maatgevende contour van het plaatsgebonden risico (PR), de contour met kans 10^{-6} is gelegen op een afstand van 45 m vanaf het vulpunt. Voor het ondergrondse reservoir en de afleverzuil geldt respectievelijk een afstand van 25 en 15 m. Binnen deze contouren zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde en richtwaarde voor het PR.

Groepsrisico (GR)
Op grond van het Bevi is het verplicht om voor vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan de hoogte van het GR in het invloedsgebied van dit LPG-tankstation inzichtelijk te maken.
Uit bijlage 1 van de Revi volgt dat het invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico (GR) moet worden bepaalt reikt tot 150 m rondom het vulpunt.

Voor Truckstation Steketee is een groepsrisicoberekening uitgevoerd met behulp van de LPG groepsrisico berekeningsmodule. Uit de berekening volgt dat het groepsrisico 0,013 x oriënterende waarde. is. Op grond van de provinciale beleidsvisie is derhalve geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. De gemeente acht het GR dan ook aanvaardbaar.

Verantwoording GR
In de huidige situatie bestaan geen knelpunten met betrekking tot het bestaande LPG-tankstation voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

Conclusie
Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.9 Waterparagraaf

Toetsingskader
Het is wettelijk verplicht een watertoets uit te voeren. Dit is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die negatieve effecten hebben op het duurzame waterbeheer. De plangebieden liggen binnen het beheersgebied van waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer.
De tekst is voorgelegd aan de waterbeheerder. Het waterschap zal het wateradvies geven in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro.

In bijlage 3 is een overzicht op genomen van het relevante beleid op Europees, nationaal en provinciaal niveau.

Onderzoek en conclusie
Huidige situatie
De huidige waterhuishoudingssituatie van is beschreven in paragraaf 3.7.

Toekomstige situatie (plansituatie)
De toekomstige situatie (zie paragraaf 4.6) is getoetst aan een aantal waterhuishoudkundige criteria, die in het kader van de watertoets van belang zijn. Hieronder volgt het resultaat van de toetsing.

Veiligheid en waterkeringen en waterkwantiteit
Voor toekomstige nieuwbouw en uitbreiding van gebouwen en andere bouwwerken is van belang dat, wanneer dit valt binnen de keurzone van de primaire en regionale waterkeringen, een vergunning noodzakelijk is.
Op basis van de keur is ook voor bepaalde soorten gebruik van opstallen en gronden binnen de keurzone een watervergunning vereist. Dat betreft bijvoorbeeld het hebben van hogedrukleidingen, bepaalde inrichtingen (bedrijfsmatig werken met explosiegevaarlijke materialen) en de opslag van explosie gevaarlijke materialen). De watervergunning wordt aangevraagd bij het waterschap Scheldestromen.

Afvalwater en riolering
In de rioleringssituatie zijn geen wijzigingen voorzien. Nieuwe bebouwing dient wat betreft de droogweerafvoer (het vuile water) te worden aangesloten op de bestaande rioleringssystemen.

Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:
vasthouden - bergen - afvoeren.

Waterkwaliteit en ecologie
In het plangebied bevinden zich een aantal waterlopen. Het betreft (berm)sloten die niet specifiek in het bestemmingsplan zijn bestemd, maar binnen de reguliere agrarische bestemming of de andere bestemmingen zoals Bedrijf en of Groen mogelijk zijn.

De Molenpolder ligt, gescheiden door de primaire waterkering, naast de Oosterschelde (zie paragraaf 5.7).

Bij eventuele toekomstige (ver)bouwplannen dienen duurzame niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast te worden (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Daarnaast wordt de voorkeursvolgorde van schoonhouden-scheiden-zuiveren gehanteerd.

Onderhoud
Voor werkzaamheden binnen de keurzone van de waterkering of waterlopen dient bij het waterschap een vergunning te worden aangevraagd.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. De waterhuishoudkundig relevante ontwikkelingen voldoen aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.
Er wordt een dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen voor de gronden binnen de zone waterstaatswerk van de primaire en regionale (secundaire) waterkering.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

In dit hoofdstuk wordt de bestemmingsregeling beschreven. De bestemmingsregeling bestaat uit de volgende onderdelen:
a. de verbeelding met het renvooi (paragraaf 6.1);
b. de regels (vier hoofdstukken, paragraaf 6.2).

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan Molenpolder. Alle nieuwe ruimtelijke plannen - zoals bestemmingsplannen - moeten digitaal worden vervaardigd. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en is derhalve digitaal raadpleegbaar. SVBP2008 heeft alleen betrekking op de structuur en niet op de inhoud van de bestemmingsregeling.

6.1 Verbeelding en renvooi

Digitaal
Nieuwe bestemmingsplannen worden digitaal beschikbaar gesteld, zodat ze via internet te bekijken zijn. Dit is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
Op de gemeentelijke website of www.ruimtelijkeplannen.nl kan de digitale bestemmingsplannen worden bekeken. Bij raadpleging van het digitale bestemmingsplan wordt de gebruiker bij het aanklikken van de percelen op een beeldscherm vanzelf naar de relevante delen van het bestemmingsplan "doorverwezen".

Analoog
Ondergrond
Op de verbeelding is in de ondergrond de bestaande situatie (bebouwing en kadastrale eigendomsgrenzen) weergegeven. Daarbij is gebruikgemaakt van een zo actueel mogelijk digitaal bestand (versie december 2010). Op deze ondergrond zijn vlakken getekend waarin door middel van hoofdletters (bijvoorbeeld B) is aangegeven welke bestemming ter plaatse zal gaan gelden.

Bestemmingen
De bestemmingen zijn in dit bestemmingsplan met een hoofdletter (bijvoorbeeld B) aangeduid. De "bestemmingen" corresponderen met afzonderlijke artikelen in hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels). In het renvooi is daarbij dezelfde volgorde aangehouden als in het betreffende hoofdstuk.

Aanduidingen en renvooi (analoog plan)
De betekenis van alle aanduidingen (cijfers en letters) wordt verklaard in het renvooi, een overzicht met verklaring van de aanduidingen op de verbeelding. Dit renvooi is voor zover nodig en wat betreft de aanduidingen in het bestemmingsplan Molenpolder opgesplitst in:
- functieaanduidingen;
- bouwvlak;

- maatvoeringsaanduidingen.

Leeswijzer
Voor een beoordeling van alle bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van een perceel dient derhalve de op de verbeelding aangebrachte aanduiding te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd voor het kiezen van het juiste bestemmingsartikel in de regels, waarna het bijbehorende artikel dient te worden gelezen. Deze volgorde is de meest doelmatige om inzicht te krijgen in de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het gebruik van en bebouwing op een perceel.

6.2 Regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels.
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels.
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

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

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

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (Algemeen)

Opbouw bestemmingsregels
Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen zijn opgenomen betreffende de bestemmingen en de aanduidingen. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2008.

- Bestemmingsomschrijving
  In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming "als recht" zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste "toetssteen" voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van gronden / gebouw binnen de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.
- Bouwregels
  Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven bestemmingsomschrijving.

- Afwijken van de bouwregels
  De bevoegdheid tot het afwijken van de bouwregels zijn in dit deel van de regels opgenomen.
- Specifieke gebruiksregels
  In dit onderdeel wordt ten opzichte van de Bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.
- Afwijken van de gebruiksregels
  De bevoegdheid tot het afwijken van de gebruiksregels is in dit deel van de regels opgenomen.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
  Voor zover nodig zijn hierin de regels voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Dit bestemmingsplan voorziet niet in dergelijke regels.
- Wijzigingsregels
  Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouwmogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

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

Toelaatbaarheid activiteiten in woningen

In de praktijk neemt het aantal situaties toe waarin sprake is van een aan-huis-gebonden-beroep, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Tevens komen in Reimerswaal aanvragen voor ten behoeve van kleinschalige detailhandel. In ruimtelijk-functioneel opzicht bestaan hiertegen geen bezwaren voor zover dit kleinschalig is en geen nadelige effecten heeft op de omgeving en/of voor de centrumgebieden. Dit laatste is van betekenis voor kleinschalige detailhandel en dienstverlening.

Ingevolge jurisprudentie zijn aan-huis-gebonden-beroepen binnen de reguliere woonbestemmingen (in zekere mate) toegestaan. In Reimerswaal worden ook kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in dezelfde beperkte omvang zoals aan-huis-gebonden-beroepen aanvaardbaar geacht. Voor kleinschalige detailhandel en dienstverlening is een specifieke afweging vereist, zodat die functies alleen worden toegestaan via een afwijking bij een omgevingsvergunning waarin relevante criteria zijn opgenomen.
In de bestemmingsregeling is het volgende opgenomen.

- Aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn direct toegestaan. Hiervoor zijn begripsbepalingen opgenomen. De aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die hiertoe in elk geval worden gerekend, zijn vermeld in de Staat van Activiteiten. In specifieke gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen gericht op behoud van de (uitstraling van de) woonfunctie.
- Kleinschalige detailhandel en dienstverlening worden toegestaan via een afwijking bij een omgevingsvergunning. Dienstverlening die hiertoe in elk geval wordt gerekend is vermeld in de Staat van Activiteiten. Naast bepalingen gericht op behoud van de (uitstraling van de) woonfunctie, zijn daarin voorwaarden opgenomen, zoals marktonderzoek. Marktonderzoek moet uitwijzen dat dit niet strijdig is met de distributie-planologische structuur van de kern.
- In bijlage 4 is een nadere toelichting opgenomen, even als overzichten van activiteiten. Maatschappelijke ontwikkelingen zullen zorgen voor nieuwe functies. Die zullen dan ook vergeleken worden met de andere vormen, zodat kan worden bepaald of een dergelijke nieuwe vorm toelaatbaar is of niet.

- De activiteiten kunnen worden toegestaan in de woning (hoofdgebouw met aan- en uitbouwen), maar niet in een bijgebouw (vrijstaand). Dit kan namelijk ongewenste verzelfstandiging van de activiteit tot gevolg hebben.

Bijzondere woonvormen

In de praktijk komen woonvormen steeds vaker voor die verwantschap hebben met een regulier huishouden, maar daarvan in enige mate afwijken. Sommige woonvormen zijn duidelijk vergelijkbaar. Belangrijk daarbij is dat er sprake is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid. In die situaties past die woonvorm binnen de reguliere woonbestemming doordat die woonvorm als een huishouden is aan te merken. Kortheidshalve wordt ook verwezen naar jurisprudentie.

Enkele bijzondere woonvormen zijn niet direct gelijk te stellen met een huishouden. Er is dan ook een specifieke regeling noodzakelijk, omdat dergelijke woonvormen afwijken van de reguliere bewoning door een huishouden. Het onderscheid vloeit in de bijzondere woonvormen veelal voort uit de zorgcomponent en wisseling van samenstelling van bewoners. Dit heeft doorgaans twee effecten op de omgeving: extra verkeers en parkeerdruk door personeel en bezoekers en ander woonmilieu (hinder, gewenste rust). Om deze redenen is er sprake van afwijkende effecten op het woon en leefmilieu dan bij reguliere bewoning.

In diverse situaties kunnen de bijzondere woonvormen wel worden toegestaan. Dit is afhankelijk van de situatie ter plaatse en de bijzondere woonvorm. Vandaar dat een specifieke afwijkingsbevoegdheid nodig is voor het toestaan van die bijzondere woonvormen.

Mantelzorg

Mantelzorg mogelijk binnen de functie wonen

Voor zover ruimtelijk relevant zijn er twee soorten van mantelzorg te onderscheiden die gangbaar zijn binnen de woonfunctie.

- Inwoning: Hierbij gaat het om vormen van huisvesting in de woning zelf (inwoning). Inwoning wordt in de bestemmingsplannen rechtstreeks toegestaan, aangezien bestemmingsplannen geen regels stellen aan de samenstelling van een huishouden. Door de mogelijkheden voor aan- en uitbouw optimaal te benutten, kan de vorm van inwonen in veel gevallen een oplossing bieden aan de behoefte van tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg.
- Afhankelijke woonruimte: In de praktijk blijkt ook behoefte te bestaan aan een meer zelfstandige (in de vorm van een eigen toegang en eigen voorzieningen) woonvorm in een bijgebouw. Deze zogenaamde 'afhankelijke woonruimte' moet dienen voor de opvang van iemand met een aantoonbare vraag naar verzorging.

Jurisprudentie en consequenties

- In de uitspraak van de Raad van State van 20 mei 2009 (gemeente Oudewater, zaaknr. 200806381/1) blijkt dat wonen in een bijgebouw is toegestaan ongeacht of de bouwvoorschriften slechts één woning toestaan.
- Inwoning in het kader van mantelzorg is zonder meer toegestaan binnen de functie wonen.
- Indien gewenst, wordt mantelzorg in bijgebouwen (vrijstaand) door een specifieke gebruiksbepaling voorkomen.

Extra bouwmogelijkheden

Bij mantelzorg is het soms wenselijk om extra woonruimte te creëren bij de woning, door bijvoorbeeld extra aanbouwen en uitbouwen geschikt te maken om in te wonen.

Uitgangspunten voor de bestemmingsregeling

Op basis van het voorgaande blijkt dat mantelzorg en de behoefte aan mantelzorg niet in alle

gevallen past of wenselijk is binnen de reguliere woonbestemming. De gemeente wenst via een binnenplanse afwijkingsprocedure te voorzien in een toegesneden regeling.

Bestemmingsregeling
Begrippen
De volgende begrippen zijn toegevoegd:

- **Afhankelijke woonruimte**

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

- **Mantelzorg**

het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

Gebruik en afwijken gebruik
In de **Specifieke gebruiksregels** is in de artikelen opgenomen dat het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

Onder voorwaarden kan bij omgevingsvergunning door het bevoegd gezag worden afgeweken en het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimten worden toegestaan:
- indien een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- indien de afhankelijk woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m^2;
- indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Om ongewenste splitsing te voorkomen is tevens voorzien in een mogelijkheid de omgevingsvergunning in te trekken indien de noodzaak voor mantelzorg niet meer bestaat.

Bouwen
In sommige gevallen volstaat de maximaal toegestane oppervlakte van 80 m^2 niet en is er ruimtelijk geen bezwaar een grotere oppervlakte maat (maximaal 100 m^2) toe te staan. In dat geval kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de oppervlakte van 80 m^2 (oppervlakte aan/uitbouwen) en worden toegestaan dat voor afhankelijke woonruimte een grotere oppervlakte (maximaal 100 m^2) wordt gerealiseerd. Er gelden dan de volgende voorwaarden.

- de maximum oppervlakte voor aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (inclusief bijgebouwen in gebruik als afhankelijke woonruimte) bedraagt niet meer dan 50% van de gronden buiten het bouwvlak;
- de maximum oppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m^2 per perceel;
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Huisvesting arbeidsmigranten
Bestemmingsregeling
In de bestemmingsregeling zijn begrippen opgenomen inzake bewoonbaar vloeroppervlak, huishouden, logies, kamerverhuur en woning (bewoning door een huishouden). Voor de verschillende functies in de kern wordt het volgende beleid ten aanzien van het aantal te huisvesten arbeidsmigranten voorgestaan.
- Woningen
  Vanuit een gemiddelde gezinssituatie geredeneerd, zijn in een doorsnee woning globaal

vier personen gehuisvest. De doorsnee eengezinswoningen zijn qua grootte hiervoor geschikt. Belangrijk is voorts dat bij nachtverblijf van meer dan vier personen, het gebruiksbesluit van toepassing is. Dan moet aan specifieke eisen inzake brandveiligheid worden voldaan. Er is dan sprake van een andere woonsituatie dan bij een regulier huishouden. Om die redenen wordt voor huisvesting van arbeidsmigranten in reguliere woningen het toelaatbaar gevonden dat in een standaard woning/wooneenheid aan maximaal vier afzonderlijke personen huisvesting wordt geboden.

- Bedrijven
  Het is niet wenselijk dat er arbeidsmigranten op bedrijventerreinen en binnen bedrijven worden gehuisvest, niet tijdelijk en niet permanent. Hoewel er op een bedrijventerrein niet snel sprake zal zijn van overlast naar andere omwonenden toe en er parkeerexcessen niet voor de hand liggen, moet dit uit oogpunt van woonomgeving toch worden afgewezen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar 4.2.4.

Naast functionele aspecten en ligging zijn voorts de volgende criteria van belang.

- Omvang pand
  Niet alle woningen zijn geschikt voor huisvesting van vier of tien personen. Belangrijk is dat per persoon 12 m² aan bewoonbaar vloeroppervlak beschikbaar is. Deze maat komt voort uit de oppervlaktemaat die ook voor reguliere bewoning wordt gehanteerd, zoals opgenomen in de bouwverordening.
- Afstanden tussen locaties
  De afstand tussen de woningen voor arbeidsmigranten dient ten minste 250 meter te bedragen, waarbij ook een maximum per straatwand wordt aangehouden. Met de afstandsmaat van 250 meter en het aantal locaties per straatwand wordt gewaarborgd dat er geen nadelige effecten op de omgeving zijn te verwachten of effecten die te zeer afwijken van de effecten van een regulier huishouden. De ruimtelijk-functionele structuur wordt zodoende niet veranderd.

Locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten kunnen worden toegestaan door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

- Locaties waar tot 4 arbeidsmigranten zijn toegestaan (Wonen) worden voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - logies - 1" .

Deze aanduidingen kunnen bij beëindiging van het logiesgebruik via een wijzingsbevoegdheid ook weer worden verwijderd.

Opslag en distributie voor internetverkoop

Een belangrijk onderdeel van een webshop (juridisch-planologisch: opslag en distributie voor internetverkoop) vormt de opslag- en distributiefunctie. Opslag en distributie is een vorm van bedrijvigheid die op een bedrijventerrein zonder meer is toegestaan. Echter, door de daaraan verbonden detailhandelsfunctie onderscheidt een webshop zich van reguliere opslag- en distributiebedrijven.

Kenmerkend bij een webshop is het (grotendeels) ontbreken van het fysiek uitstallen van artikelen ten verkoop. Producten worden digitaal (virtueel) gepresenteerd. Klantcontacten vinden vrijwel uitsluitend per e-mailbericht of telefonisch plaats. Van belang bij de toelaatbaarheid van webshops is in hoeverre aanvullende functies of combinaties daarvan worden toegevoegd aan de bedrijfsvoering. Te denken valt aan:

- afhaalmogelijkheden van goederen;
- afrekenmogelijkheden door consumenten;
- showrooms en uitstalling van producten.

Wanneer de gecombineerde functies van afhalen, afrekenen en tonen van producten in een

fysieke ruimte de overhand neemt, is feitelijk sprake van een reguliere detailhandelsfunctie. Voor een webshop is de bedrijfsmatige verkoop van goederen hoofdzakelijk via het internet of andere media maatgevend. Is van maatgevende verkoop via internet of andere media geen sprake, valt de functie aan te merken als reguliere detailhandel.

De gemeente acht de realisering van opslag en distributie voor internetverkoop binnen een bedrijfsbestemming mogelijk, voor zover aanvullende activiteiten zoals afhaalmogelijkheden van goederen, afrekenmogelijkheden door consumenten en showrooms en uitstalling van producten van ondergeschikte aard en omvang zijn.

Ten aanzien van het bestemmingsplan wordt de gemeentelijke visie in de volgende uitgangspunten vertaald.

- Opslag en distributie voor internetverkoop is rechtstreeks toegelaten binnen de bestemming Bedrijf.
- In de specifieke gebruiksregels worden ruimtelijke criteria opgenomen, waaraan opslag en distributie voor internetverkoop moet voldoen. Met deze specifieke gebruiksregels zijn de gerelateerde aanvullende functies ruimtelijk begrensd.
- De gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het afhalen van goederen, afrekenen van goederen en het fysiek uitstallen van goederen algemeen beperkt tot niet meer dan 15% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 50 m².

Tijdelijke woongelegenheid bij bouwen / verbouwen woningen

Bij de gemeente worden regelmatig verzoeken ingediend voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit bij grootschalige verbouwingen. De plaatsing van de tijdelijke woonunits (ook (sta)caravan) voldoet bijna nooit aan het bestemmingsplan. Onder voorwaarden kan medewerking worden verleend aan tijdelijke woonruimte in dit soort situaties. Er worden drie situaties onderscheiden:

- Plaatsing in bestaande woongebieden/buitengebied.
- Plaatsing in nieuwe woongebieden.
- Plaatsing bij overige functies.

Plaatsing in bestaande woongebieden/buitengebied.

Indien het gaat om vervangende woonruimte ten tijde van een ingrijpende verbouwing van de bestaande woning dan wel nieuwbouw op de plek van de eigen bestaande woning waarbij de bestaande woning tijdelijk niet voor bewoning geschikt is, is onder voorwaarden medewerking aan een tijdelijke woonunit aanvaardbaar. Dit geldt voor zowel het bestaand stedelijk gebied als het buitengebied. In het bestemmingsplan kan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen met voorwaarden, binnen de bestemmingen waar wonen in een woning is toegestaan.

Plaatsing in nieuwe woongebieden

Ook in nieuwe woongebieden kan worden verzocht om toestemming voor tijdelijke woonunits. De gemeente acht plaatsing hier eveneens aanvaardbaar, onder andere vanwege de volgende redenen.

- In verband met de economische crisis wordt door initiatiefnemers pas besloten tot nieuwbouw en aankoop van een kavel op het moment dat de oude woning is verkocht. Tijdelijke huisvesting op de kavel waar de nieuwe eigen woning wordt gerealiseerd wordt in die omstandigheden aanvaarbaardbaar geacht.
- De nieuwbouwlocaties in de gemeente zijn alle goed bereikbaar en reeds bouwrijp gemaakt. Er is derhalve geen sprake van een wezenlijk ruimtelijk verschil met vervangende nieuwbouw in bestaande woongebieden.

Overige functies
Realisering van tijdelijke woonunits bij andere bestemmingen dan waar wonen in een woning is toegestaan (bijvoorbeeld Maatschappelijk) vragen een specifieke afweging. Hiervoor biedt de Wabo voldoende ruimte. Regeling voor tijdelijke huisvesting volgt dan via een separate procedure.

Voorwaarden
De gemeente acht medewerking aan een tijdelijke woongelegenheid uitsluitend onder specifieke voorwaarden mogelijk:
- omgevingsvergunning voor een tijdelijke woongelegenheid wordt alleen verleend bij ingrijpende bouwwerkzaamheden of vervangende nieuwbouw van bestaande woningen en realisering van een nieuwe woning;
- de tijdelijke woongelegenheid wordt geplaatst binnen het bouwvlak of binnen een straal van 30 meter achter de naar de weg gerichte grens van het bouwvlak;
- de afstand van een tijdelijke woongelegenheid tot de openbare weg bedraagt niet minder dan 3 meter;
- het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de bereikbaarheid voor hulpverlenende instanties;
- het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de ruimtelijke uitstraling voor de omgeving;
- het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de aansluiting van de tijdelijke woongelegenheid op de nutsvoorzieningen in verband met de bestaande situatie inzake nutsvoorzieningen en de duur van de plaatsing;
- de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat bouwmaterialen en bouwafval op het eigen perceel kunnen worden geplaatst;
- het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid voor de duur van de werkzaamheden tot een maximum van 3 jaar;
- omgevingsvergunning voor een tijdelijke woongelegenheid wordt niet verleend indien sprake is van grootschalige herstructurering van woningen;
- het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning tot afwijken in, indien de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van tijdelijke huisvesting niet meer aanwezig is.

Bouwvlakken
In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen bouwen binnen het bouwvlak en het bouwen buiten het bouwvlak.
Binnen het bouwvlak zijn naast hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn over het algemeen aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Afwijken van de bouwregels
Uitbreiden bouwvlak
In voorkomende gevallen kan het wenselijk zijn dat het bouwvlak aan de achterzijde (vanaf de straat gezien) wordt vergroot. Hiervoor is een bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels opgenomen, waardoor burgemeester en wethouders het bouwvlak met ten hoogste 20% kunnen vergroten. Bij een omgevingsvergunning wordt niet afgeweken van de bouwregels indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Algemene afwijking
In het bestemmingsplan is in de bestemming Wonen een algemene afwijking opgenomen voor het afwijken van de maximale goot- of boeibordhoogte, bouwhoogte, afstand van het gebouw tot de perceelsgrens, de toelaatbare oppervlakte en het bebouwingspercentage tot ten hoogste 15%. Bij omgevingsvergunning wordt niet afgeweken van de bouwregels indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming geven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.2.3 Hoofdstuk 2 bestemmingsregels (artikelen)

Artikel 3 Agrarisch

Bestemmingsregeling
De agrarische gronden zijn voorzien van de bestemming Agrarisch.

- Vanwege de nabijheid van de kern Yerseke is de aanduiding 'agrarische randzone' opgenomen. Daarmee wordt het behoud van het open karakter van het gebied en het karakter van het gebied als agrarische randzone nagestreefd. Op deze gronden zijn toegestaan:
  1. grondgebonden agrarische bedrijven;
  2. kassenbedrijven;
  3. niet-grond gebonden agrarische bedrijven.
- De iv-bedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gronden met de aanduiding (iv) 'intensieve veehouderij'.
- Ter plaatse van de Molendijk 18 worden als nevenactiviteit agrarische producten verwerkt. Er is daarom voorzien in een aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit verwerking agrarische producten".
- De agrarische bedrijfswoningen zijn met de aanduiding (bw) 'bedrijfswoning' opgenomen.

Bouwregels
In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak. Er zijn regels opgenomen voor de goot- en bouwhoogte van:

- hoofdgebouwen;
- silo's en mestverzamelsilo;
- erf- en terreinafscheidingen;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gebruiksregels en wijzigingsbevoegdheid
In het afwijken van de gebruiksregels is een bevoegdheid opgenomen voor het criterium van weidegang. In de wijzigingsbevoegdheden zijn wijzigingen opgenomen voor het geval een agrarisch bedrijf wordt beëindigd (wijziging naar Wonen en Tuin) of omschakelt naar een agrarisch hulpbedrijf.

Paardenbakken zijn niet wenselijk in het agrarisch gebied en derhalve niet toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf

Bestemmingsregeling algemeen
De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten. Er is daarbij afhankelijk van de situatie een onderscheid gemaakt naar milieucategorie (2 tot en met 4.1). In een aantal situaties is een verbijzondering van de bestemming gewenst. Onder andere:

- het benzineservicestation aan de Molendijkseweg (aanduiding (vm));
- het bedrijf aan de Molendijk 14 (aanduiding (sb-mpf) specifieke vorm van bedrijf - minerale productenfabriek);
- het bedrijf aan de Molenpolderweg 48 (aanduiding (sb-so) specifieke vorm van bedrijf - schelpenopslag).

Voorts zijn algemeen erftoegangswegen, parkeervoorzieningen, terreininrichtingen en dergelijke toegestaan. In de nadere eisen is bepaald dat burgemeester en wethouders in verband met de parkeerdruk nadere eisen kunnen stellen aan parkeervoorzieningen.

Staat van bedrijfsactiviteiten
In de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn de toegelaten bedrijven in de Molenpolder opgenomen.
Er zijn diverse bedrijven niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' die bijvoorbeeld niet direct een productiefunctie hebben, maar meer een handelsfunctie. Voorbeelden zijn autogarages (SBI-code 501). Deze bedrijvigheid past juist op bedrijventerreinen, niet in de bebouwde kom of op andere locaties. Hetzelfde geldt voor benzineservicestations. Als gevolg van de detailhandelsfunctie, zijn die niet in de genoemde Staat opgenomen. Vandaar dat deze bedrijven specifiek zijn genoemd, zodat deze alsnog toelaatbaar zijn:
- in de gebruiksregels door de zinsnede "detailhandel in auto's boten en caravan's";
- in de bestemmingsomschrijving door het opnemen van de aanduiding (vm) 'verkooppunt motorbrandstoffen'.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is eveneens groothandel genoemd (SBI-code 51). Volgens de SBI-coderingssystematiek, behoren hiertoe ook opslagbedrijven. Voor opslag is ook geen afzonderlijke codering voorzien. Het kan daarbij ook gaan om voorraad/opslag voor winkels. Dit hangt samen met de algemene ontwikkeling dat magazijnen bij winkels in de kernen zo klein mogelijk worden gehouden. Hiertegen bestaat geen bezwaar, tenzij ter plaatse detailhandel wordt uitgeoefend.

Bedrijfswoningen
Voor de gronden die zijn bestemd voor Bedrijf, is gewerkt met een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dat wil zeggen dat bij de bestemmingslegging rekening is gehouden met de in de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG; 2009) aanbevolen richtafstanden tot gevoelige objecten. In de bestemmingsregeling zijn daarom nieuwe bedrijfswoningen uitgesloten. De individuele bestaande bedrijfswoningen zijn van de aanduiding (bw) 'bedrijfswoning' voorzien. Het gebruik van deze woningen kan worden gecontinueerd.

Bouwregels
In de bouwregels zijn de reguliere bouwregels uit het gemeentelijk handboek opgenomen, met dien verstande dat de afstand tussen gebouwen onderling is verhoogd tot 5 meter als gevolg van een toegelaten hogere bouwhoogte en brandveiligheidseisen. Het bevoegd gezag beschikt evenwel over een afwijkingsbevoegdheid, waarmee onder voorwaarden een kleinere afstand kan worden toegestaan.

Bij de bedrijven vinden ook proceswerkzaamheden plaats. Dit heeft geresulteerd in het opnemen van maatvoeringen en enkele specifieke aanduidingen voor onder andere silo's en dergelijke.

Afwijken van de bouwregels: Kleine windturbines
Op het terrein van windturbines doen zich uiteenlopende ontwikkelingen voor. Enerzijds worden de grote windturbines groter. Anderzijds komen steeds meer kleine windturbines (KWT's) op de markt. In Reimerswaal kunnen kleine windturbines worden toegestaan (zie ook 4.2.3). In het bestemmingsplan is geregeld dat deze KWT's bij afwijking middels omgevingsvergunning kunnen worden toegestaan op het bedrijventerrein Molenpolder-zuid. In het noordelijk deel van de Molenpolder zijn deze KWT's niet gewenst.

Specifieke gebruiksregels
In de specifieke gebruiksregels is het gebruik van de gronden nader gespecificeerd. Daarbij is een verdeling gemaakt naar onderwerp.

Onder algemeen is opgenomen dat niet zijn toegestaan:
- geluidhinderlijke inrichtingen;
- Bevi-inrichtingen.

Ten aanzien van kantoren is de volgende regeling opgenomen. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Er zijn op basis van beleid regels gesteld ten aanzien van de oppervlakte van niet zelfstandige kantoren.

Op de bedrijventerreinen is opslag onder voorwaarden toegestaan. Opslag is toegestaan tot een stapelhoogte van 6.00 m en alleen binnen een bouwvlak. Met deze regeling wordt een goede ruimtelijke uitstraling van de bedrijven gewaarborgd.

Tot slot is ten behoeve van de bedrijfswoningen de in het handboek opgenomen regeling voor aan- huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten opgenomen.

Afwijken van de gebruiksregels
In enkele situaties is het denkbaar dat bedrijven niet genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Ook komen situaties voor dat (vestiging van) bedrijven gewenst is, maar dat het bedrijf één milieucategorie zwaarder is dan toegestaan. Voor zover bedrijven dan naar aard en invloed op de omgeving geacht worden te behoren tot de toegelaten categorie, is afwijking van de gebruiksregels mogelijk.

Artikel 5 Groen
De bestemming Groen is opgenomen voor de belangrijke groenstroken en de landschappelijke inpassing van de bedrijven in de Molenpolder.

In verband met de flexibiliteit zijn langzaamverkeersverbindingen rechtstreeks toegestaan binnen deze bestemming.
Ten behoeve van de planologisch reeds vergunde ontwikkeling Van der Jagt is voorzien in 2 aanduidingen:
- een aanduiding waterberging, waarmee de nog aan te leggen waterberging wordt vastgelegd;
- een aanduiding ontsluiting waarmee de realisering van een noodontsluiting ten behoeve van het perceel wordt bevestigd.

De aanleg van ontsluitingswegen (erftoegangswegen) en parkeervoorzieningen zijn uitdrukkelijk niet rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid naar Verkeer opgenomen. Daarnaast is onder voorwaarden planwijziging naar de bestemming Water mogelijk. Ook worden via planwijziging nutsvoorzieningen mogelijk gemaakt.

Artikel 6 Tuin
De bestemming Tuin is opgenomen, daar waar direct grenzend aan de openbare ruimte geen bebouwing gewenst is. Doorgaans is deze bestemming 'gekoppeld' aan de bestemming Wonen. Daarmee is feitelijk de voorgevelrooilijn van de aangrenzende (Woon)bestemming vastgelegd. Omdat in een aantal situaties het doorbreken van deze voorgevelrooilijn niet leidt tot nadelige effecten op de verkeersveiligheid en / of het bebouwingsbeeld is een bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels opgenomen voor het toestaan van bijgebouwen of overkappingen

behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Artikel 7 Verkeer
De bestemming Verkeer is opgenomen voor het parkeerterrein aan de Molenpolderweg. De Molenpolderweg, Molendijkseweg en de Molendijk zelf zijn of worden in verband met plantechnische aspecten (ligging binnen één aaneengesloten plangebied) toegevoegd aan de omliggende bestemmingsplannen Grootschalige Bedrijventerreinen en Yerseke.

Artikel 8 Water
Op dit moment zijn de gronden in de Molenpolder niet specifiek bestemd voor Water Evenwel voorziet het bestemmingsplan in de bestemmingen Groen en Verkeer in een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Water Om deze reden is dit artikel alvast opgenomen.

Artikel 9 Wonen
Bestemmingsregeling algemeen
Binnen de bestemming is wonen in een woning toegestaan.

Bouwregels
In de bouwregels is opgenomen dat hoofdgebouwen dienen te worden opgericht in het bouwvlak. Voor het bouwvlak geldt dat geen aanduidingen voor woningtypen zijn opgenomen. Er kan dus vrijstaand of aaneen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven.

Binnen de bouwregels zijn de reguliere bouwregels ter plaatse van het hoofdgebouw (bouwvlak) en voor het aansluitende erf (de gronden buiten het bouwvlak) opgenomen. In de bouwregels is opgenomen dat voor de gronden binnen het bouwvlak hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen geldt hier een goot- en / of boeibordhoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter. In de bouwregels is opgenomen dat voor de gronden buiten het bouwvlak bouwmogelijkheden gelden voor aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot ten hoogste 50% en tot een maximum van 100 m².
In de regels is bepaald dat op de gronden buiten het bouwvlak een goot- en / of boeibordhoogte geldt van 4 meter. De bouwhoogte is hier uit ruimtelijk oogpunt vastgelegd op 5 meter. De afstand van bijgebouwen tot de woning is bepaald op 1 meter.

Specifieke gebruiksregels
In de specfieke gebruiksregels zijn regels opgenomen voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Ook is conform handboek voorzien in een regeling voor huisdierenverblijven.
In het plangebied zijn bij 2 woningen 2 paardenbakken aanwezig. Deze zijn bevestigd met een aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch- paardenbak - 1'en 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak - 2'. In de bouwregels en gebruiksregels is bepaald dat gebruik alleen hobbymatig mag zijn. Ook zijn oppervlakten en bouwhoogtes van de afscheidingen vastgelegd. Aangesloten is bij de regeling van het buitengebied.

Artikel 10 Waterstaat-Waterkering
Deze bestemming is naast de voorkomende bestemmingen (Agrarisch, Bedrijf, Tuin en Verkeer) door de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering mede bestemd voor de waterkering. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn hier toegestaan. Voorts is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen om het belang van de waterkering veilig te stellen.

Artikel 11 Waarde - Archeologie - 1, Artikel 12 Waarde - Archeologie - 2, Artikel 13 Waarde - Archeologie - 3, Artikel 14 Waarde - Archeologie - 4
In het bestemmingsplan is overeenkomstig het op 22 november 2011 vastgestelde gemeentelijke archeologiebeleid gezien de hoge verwachtingswaarden een dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 2 toegekend.

De bestemmingsregeling is in samenspraak met de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland tot stand gekomen en houdt eveneens rekening met de eventueel op grotere diepten aanwezige archeologische waarden. Uitgangspunt van deze regeling is dat voor projecten groter dan de vrijgestelde oppervlaktematen en verstoringsdiepte een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig is. Voor een nadere toelichting op het archeologiebeleid wordt voorts verwezen naar paragraaf 5.1.1

De artikelen Waarde - Archeologie - 1, Waarde - Archeologie - 3 en Waarde - Archeologie - 4 zijn opgenomen omdat naar aanleiding van archeologisch onderzoek planwijziging mogelijk is naar deze archeologische dubbelbestemmingen.

Het archeologisch belang wordt door de genoemde regelingen voldoende veilig gesteld.
- Voor de bekende vindplaats geldt een Waarde - Archeologie – 1. Bij een bodemverstoring van meer dan 50 m^2 geldt een onderzoeksplicht.
- Voor de zone met een hoge archeologische verwachting geldt een Waarde – Archeologie – 2. In dit gebied is bij een bodemverstoring van meer dan 250 m^2 een onderzoeksplicht van toepassing.
- Voor de zone met een middelhoge archeologische verwachting geldt een Waarde - Archeologie - 3 waarvoor bij een bodemverstoring van meer dan 500 m^2 een onderzoeksplicht geldt.
- Voor de zone met een lage archeologische verwachting, geldt een Waarde – Archeologie - 4 waarvoor bij een bodemverstoring van meer dan 2500 m^2 een onderzoeksplicht geldt.
- In alle gevallen geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek wanneer niet dieper dan 40 cm onder het maaiveld werkzaamheden worden uitgevoerd.

6.2.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffen de volgende bepalingen.
- Anti-dubbeltelbepaling
  Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouwmogelijkheden.
- Algemene bouwregels
  Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouwgrenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen.
- Algemene afwijkingsregels
  Afwijkingen maatvoeringen tot ten hoogste 15% en het overschrijden van bouwgrenzen. Deze afwijkingsmogelijkheden hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bebouwingsbepalingen, ten behoeve van bijvoorbeeld het in beperkte mate afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen en begrenzingen, kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een Algemene bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels voor burgemeester en wethouders opgenomen.
- Algemene aanduidingsregels
  Hierbinnen is de vrijwaringszone - dijk opgenomen. De beschermingszone A van de primaire en secundaire waterkeringen zijn hiermee geborgd.

- Algemene wijzigingsregels
  Het overschrijden van bestemmingsgrenzen kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. De overschrijding mag echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- Gebruiksbepaling
  De oorspronkelijk opgenomen gebruiksbepalingen zijn vervallen. Deze zijn namelijk opgenomen in de Wro. Daarbij is voorts van belang dat ingevolge de aangescherpte jurisprudentie diverse functies niet toelaatbaar zijn, indien die functies in wezen strijdig zijn met de betreffende bestemming. Vandaar dat dergelijke functies niet meer afzonderlijk hoeven te worden uitgesloten in de algemene gebruiksregels en niet in de Specifieke gebruiksregels van de bestemmingen.

6.2.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotbepalingen

Overgangsregels

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

Slotbepaling

Dit artikel ten slotte geeft aan de naam waaronder de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald (Molenpolder).

6.3 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.
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.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is de Grondexploitatiewet opgenomen. In deze wet is het verplichte kostenverhaal van plankosten 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 rechtstreeks nieuwe bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro). Voor een wijzigingsbevoegdheid wordt kostenverhaal pas verplicht bij het vaststellen van het wijzigingsplan. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Bijvoorbeeld doordat door alle grondeigenaren hiertoe een overeenkomst is gesloten of als de gemeente volledig zelf het grondeigendom heeft.

Bij consoliderende bestemmingen, zoals dit bestemmingsplan Molenpolder, waar nauwelijks nieuwe bouwplannen mogelijk worden gemaakt, kan er voor worden gekozen geen exploitatieplan vast te stellen. In deze gevallen is namelijk geen sprake van te verhalen (plan)kosten, dan wel is de potentiële opbrengst van de bouwmogelijkheden zo gering dat de kosten voor het opstellen van een exploitatieplan niet opwegen tegen de eventuele opbrengsten ervan.

Recentelijk is daarom het Bro gewijzigd (Besluit van 15 december 2009, Stcr. 2009, 19 907). Artikel 6.2.1a Bro (nieuw) maakt het mogelijk om het vaststellen van een exploitatieplan achterwege te laten indien het mogelijke (netto) bedrag aan exploitatie opbrengsten minder dan € 10.000,- bedraagt.

Gelet op de beperkte omvang van de resterende bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan, in relatie tot de voor de gemeente Reimerswaal te maken, plankosten, is het niet waarschijnlijk dat de opbrengsten dit bedrag te boven zullen gaan. Daarom wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke toetsing en kwaliteit

8.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Molenpolder" (versie 29-05-2012) heeft van 7 juni tot en met 4 juli 2012 voor iedereen ter inzage gelegen in het kader van de Algemene Inspraakverordening Reimerswaal. Tijdens deze termijn hebben ingezetenen van Reimerswaal en belanghebbenden de gelegenheid gehad schriftelijk of mondeling inspraakreacties naar voren te brengen.
Gedurende deze inzageperiode zijn 2 inspraakreacties op het plan ingediend. Tevens is het plan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners (op grond van artikel 3.1.1, lid 1, van het Bro) waarop 4 reacties zijn binnengekomen.

Dit hoofdstuk geeft van iedere inspraakreactie en overlegreactie een korte samenvatting en gaat in op de verwerking hiervan in het ontwerpbestemmingsplan "Molenpolder".

Anonimisering
Bij de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zal de samenvatting met de aangegeven verwerking inspraak- en overlegreacties elektronisch beschikbaar worden gesteld. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen op internet weer te geven. De insprekers zijn daarom niet bij name genoemd, met uitzondering van gemachtigden of rechtspersonen. De inspraakreacties worden niet digitaal bij het bestemmingsplan gevoegd.
Indien men toch inzage wil in de ingediende inspraakreacties dan kan hiervoor in concrete gevallen een verzoek tot inzage of afschrift worden gedaan op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

Leeswijzer
- paragraaf 8.2 Inspraakreacties: de inspraakreacties zijn in deze paragraaf samengevat en er is aangegeven hoe ze in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt;
- paragraaf 8.3 Overlegreacties: de overlegreacties zijn in deze paragraaf samengevat en er is aangegeven hoe ze in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt;
- paragraaf 8.4 Ambtshalve aanpassingen bij ontwerpbestemmingsplan: hier is aangegeven welke ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd.

8.2 Inspraakreacties

8.2.1 Inspraakreactie 1

Samenvatting
De opmerkingen van inspreker 1 hebben betrekking op:
- De vraag hoe de opgenomen regeling voor wat betreft de afstand tot de zijdelingse perceelgrens zich verhoudt tot de regeling voor het Buitengebied.

- Het verzoek om de regeling zodanig aan te passen dat een vaste mest opslagvoorziening (stromest) ten behoeve van de eigen veestapel aansluitend aan het bouwvlak, achter de stal kan worden gerealiseerd.

Overweging
- Vanwege de ligging in een gemengd gebied van wonen, bedrijvigheid en agrarisch, wijkt de regeling voor het agrarisch gebied in de Molenpolder af van de regeling voor het Buitengebied. In het bestemmingsplan Buitengebied is de aan te houden afstand tot de perceelgrens, als niet in de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd, 1 meter. In het voorliggende voorontwerpplan Molenpolder is dat 5 meter. Er lijkt geen reden om de regeling op dit punt te laten afwijken van de regeling in het buitengebied.
- Volgens provinciaal beleid is mestopslag alleen binnen het bouwvlak toegestaan. De gemeente is niet bereid om in afwijking van het provinciaal beleid mestopslag buiten het bouwvlak toe te staan.

Conclusie
- De inspraakreactie leidt tot aanpassing van artikel 3, lid j. Daar waar een afstand van 5 meter wordt aangegeven, wordt dit gewijzigd in 1 meter, conform de regeling in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied.
- De inspraakreactie leidt verder niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

8.2.2 Inspraakreactie 2

Samenvatting

De inspraakreactie van inspreker 2 heeft betrekking op:
a. Onduidelijke begrenzing van het plan.
b. De gebruiksmogelijkheden van de percelen van inspreker.
c. De milieucategorie van de nabij insprekers woonperceel gelegen bedrijfsbestemming, de eventuele uitbreidingsmogelijkheden daarvan.
d. De veronderstelling dat de gemeente zich schuldig maakt aan het geven van overheidssteun, omdat gemeenschapsgeld is besteed aan een onderneming voor een vertrekoperatie die later ongedaan is gemaakt omdat er toch bedrijvigheid gevestigd bleef.
e. Het ontbreken van een afweging om, in plaats van een beheersverordening, een bestemmingsplan te maken voor een consoliderend bestemmingsplan.
f. Het achterwege laten van beleidskeuzes voor alle percelen, inclusief verdere flexibilisering van de gebruiksmogelijkheden.
g. Een verzoek aan het gemeentebestuur om overleg over de actuele status van insprekers percelen in de Molenpolder en de planologische ontwikkelingspotentie daarvan.

Overweging
a. Niet duidelijk is waar deze opmerking betrekking op heeft. Het plan is naar de overtuiging van de gemeente duidelijk begrensd.
b. De gebruiksmogelijkheden van de percelen van inspreker wijzigen niet ten opzichte van het huidig geldende bestemmingsplan. Zoals ook in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven, gaat het om een conserverend plan, dat primair is gericht op het regelen van de bestaande situatie.
c. Uit milieuoogpunt zijn met ondernemer van bedoeld bedrijf in 1995 afspraken gemaakt en is een regeling getroffen om de milieuhinderlijke activiteiten die niet passen nabij woonbestemming in de Molenpolder elders te realiseren. Daartoe zijn door die ondernemer gronden aangekocht in de Olzendepolder en heeft de kavel in de Molenpolder een aanvaardbaar geachte milieucategorie 3.1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten gekregen in het tot op heden geldende bestemmingsplan Molenpolder uit 1996. Dit wordt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet gewijzigd. De (uitbreidings)mogelijkheden van het perceel zijn derhalve beperkt door de huidige milieucategorie en de eventueel

gevoelige bestemmingen nabij het perceel.

d. Het is, in 1995 althans, toen deze afspraken zijn gemaakt en een overeenkomst met ondernemer is gesloten, niet de bedoeling geweest om de bedrijfsbestemming volledig te laten vervallen. Zie hiervoor ook de beantwoording onder c. Overigens is deze reactie voor het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan niet relevant.
e. Een beheersverordening regelt alleen bestaand gebruik, wat de eveneens door u bepleite flexibiliteit beperkt. Er geldt bij het vaststellen van een beheersverordening evenmin een goede rechtsbeschermingsmogelijkheid. Voorts is het zo dat het bestemmingsplan met name gezien het feit dat gekozen is voor flexibiliteit en actualisering van de regelgeving van een plan uit 1996 een beter passend instrument is. Overigens zou de gemeente een besluit tot het vaststellen van een beheersverordening goed moeten kunnen motiveren, en niet andersom.
f. Zoals in de toelichting van het voorontwerpplan aangegeven gaat het om een consoliderend, zo men wil conserverend bestemmingsplan dat primair is gericht op het regelen van de bestaande situatie met ontwikkelingsmogelijkheden voor actuele behoeften uit de markt. Binnen de planperiode worden echter ten aanzien van woningen en woonmilieus geen veranderingen voorzien. Op de langere termijn zou mogelijk herontwikkeling van (het noordelijk deel van) de Molenpolder kunnen plaatsvinden. Gezien de gebiedsvisie Yerseke, de ontwikkelingen op projectlocatie "De Zaete", de economische recessie en de demografische ontwikkeling, zijn eerdere (schets)plannen voor woningbouw in het noordelijk deel van de Molenpolder in de ijskast gezet. Een nadere flexibilisering ligt derhalve niet in de rede.
g. Zie ook het antwoord onder f. In de te volgen procedure om te komen tot een definitief bestemmingsplan Molenpolder, wordt inspreker in de gelegenheid gesteld te reageren op het door het college ingenomen standpunt over zijn naar voren gebrachte inspraakreacties. Daartoe wordt inspreker uitgenodigd.

Conclusie
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

8.3 Overlegreacties

8.3.1 Overlegreactie 1 Veiligheidsregio Zeeland (brief van 10 juli 2012)

Samenvatting
In haar overlegreactie geeft de Veiligheidsregio Zeeland aan het voorontwerpbestemmingsplan "Molenpolder" te hebben beoordeeld. Geconstateerd wordt dat binnen het bestemmingsplan zelf geen risicovolle activiteiten zijn gelegen, maar dat het invloedsgebied veroorzaakt door het LPG-tankstation “Truckstation Steketee” gedeeltelijk over de Molenpolder ligt. Gezien het beperkte risico en het feit dat het om een conserverend bestemmingsplan gaat, waardoor de externe veiligheidssituatie niet kan verslechteren is er geen aanleiding om aanvullende fysieke of organisatorische maatregelen te adviseren.

Conclusie
De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

8.3.2 Overlegreactie 2. Provincie Zeeland (brief van augustus 2012)

Samenvatting en Conclusie
Het voorontwerp geeft geen aanleiding voor een overlegreactie en leidt derhalve niet tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

8.3.3 Overlegreactie 3. Waterschap Scheldestromen (mail van 6 augustus 2012)

Samenvatting

De overlegreactie van het Waterschap Scheldestromen heeft betrekking op:

a. Bestemmen waterstaatswerk en beschermingszone A Waterkering – beschermingszone in relatie tot het Barro – opnemen in het bestemmingsplan;
b. Waterhuishoudkundige voorzieningen – ten behoeve van flexibele regelingen in bestemmingsplannen de term 'waterhuishoudkundige voorzieningen' opnemen in de bestemmingsomschrijving van de enkelbestemmingen.
c. Het gemaal.
d. Een eenduidige vermelding van afvoer van oppervlaktewater en hemelwater.
e. Voorkeursvolgorde hemelwaterafvoer

Overweging

a. In het Barro (art. 2.3.3. Barro) is recentelijk vastgelegd dat niet alleen het waterstaatswerk, maar ook de belangrijkste beschermingszone (beschermingszone A) ervan in het bestemmingsplan van een bestemming moet worden voorzien. Deze beschermingszone van de primaire waterkering zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.
b. Om de bestemmingsplannen zo flexibel mogelijk te houden voor aanpassingen aan waterhuishoudkundige voorzieningen verzoekt het waterschap om in de bestemmingsomschrijving van iedere enkelbestemming de term 'waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen. De gemeente volgt deze aanbeveling voor wat betreft de bestemmingslegging van de openbare ruimte.
c. Abusievelijk is vermeld dat het oppervlaktewater en hemelwater van de Molenpolder wordt afgevoerd via gemaal Glerum in plaats van gemaal De Moer. Dit wordt aangepast.
d. De beschrijving afvoer vuil- en hemelwater wordt aangepast conform de suggestie.
e. In de waterparagraaf (5.9) is een voorkeursvolgorde 1 t/m 4 gedefinieerd. Deze 4 zullen worden vervangen door vasthouden – bergen – afvoeren.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Op de verbeelding wordt beschermingszone A van de primaire waterkering opgenomen door middel van een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'. In de regels wordt een regeling opgenomen voor deze 'vrijwaringszone - dijk'.
- In de regels is de term 'waterhuishoudkundige voorzieningen' opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen verkeer, agrarisch, groen, bedrijven.
- In de toelichting wordt vermeld dat het oppervlaktewater en hemelwater van de Molenpolder wordt afgevoerd via gemaal de Moer.
- Voorts wordt in hoofdstuk 3.7 de zin "in de Molendijkseweg worden de stromen samengevoegd" vervangen door: "Afvalwater wordt gescheiden ingezameld en vervolgens met behulp van een persleiding naar het rioolstelsel Yerseke getransporteerd".
- Tot slot wordt in paragraaf 5.9 van de toelichting in de waterparagraaf de voorkeursvolgorde 1 t/m 4 vervangen door vasthouden – bergen – afvoeren.

8.3.4 Overlegreactie 4 SCEZ (mail)

Samenvatting

Het SCEZ geeft aan dat het van belang is om voor het bestemmingsplan geheel waarde archeologie 2 (hoge verwachting, 250 m^2 vrijstelling) op te nemen. Er zijn geen locaties die naar aanleiding van archeologisch onderzoek in aanmerking komen voor algehele vrijstelling.

Conclusie

Waarde Archeologie 2 is opgenomen in het bestemmingsplan.

8.4 Ambtshalve aanpassingen bij ontwerpbestemmingsplan

Het beleidskader in de toelichting is geactualiseerd

- Rijksbeleid (paragraaf 2.1): het onderdeel AMvB zoals vermeld in paragraaf 2.1 onder Rijksbeleid wordt aangevuld met de informatie dat per 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011) in werking is getreden. Dit besluit omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen;
- Provinciaal beleid: Omgevingsplan en Provinciale verordening;
- Gemeentelijk beleid: Structuurvisie kernen is doorgevoerd.

Archeologie

- In Paragraaf 5.1.1 Archeologie zijn de categorieën met verschillende archeologische waarden verduidelijkt.

Bebouwingspercentages

- In het zuidelijk deel van het bedrijventerrein is een bebouwingspercentage van 85% opgenomen.
- In het noordelijk deel is een bebouwingspercentage van 75% opgenomen.
- artikel 4.2.1 onder h. is tevens aangepast. Er is namelijk nergens in het plangebied sprake van 100% bebouwingsmogelijkheden.
- In het renvooi is het maximum bebouwingspercentage toegevoegd.

Verbeelding

- Op de verbeelding is de begrenzing van de categorisering op elkaar aangesloten.
- De woonbestemming ten zuiden van perceel Molendijk 2a is opgenomen.
- Op het perceel ten oosten van perceel Molendijk 2a is een woonbestemming opgenomen. In het geldende bestemmingsplan Molenpolder was hier al een woonbestemming.

Ontsluitingen

- Een aantal bedrijfsontsluitingen zijn in de bestemming bedrijf opgenomen in plaats van de bestemming Groen.

Opslag en distributie voor internetverkoop

- Recent is door de gemeente de modelregeling waarin opslag en distributie voor internetverkoop is geregeld, gewijzigd. Niet langer wordt nu gesproken over webshops, maar van opslag en distributie voor internetverkoop. Deze aangepaste regeling is in het voorliggende plan overgenomen.

Tijdelijke woongelegenheid

- In de bestemmingsregeling is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een tijdelijke woongelegenheid. Dit is in overeenstemming met de overige bestemmingsplannen in de gemeente Reimerswaal.

Afhankelijke woonruimte

- Abusievelijk was de regeling ten aanzien van afhankelijke woonruimte en mantelzorg nog niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Hierin is nu, in overeenstemming met de overige bestemmingsplannen in de gemeente Reimerswaal, wel voorzien.

Schelpenopslag

De schelpenopslag was reeds in het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk binnen de opgenomen milieucategorie, maar de opslaghoogte bleek nog niet te zijn afgestemd op de geldende hoogte van 8 meter. Om deze reden is nu alsnog voorzien in een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schelpenopslag' op verbeelding en in de specifieke

gebruiksregels.

8.5 Vaststellingsprocedure

8.5.1 Inleiding

Ter visie legging

Van 22 november 2012 tot en met 2 januari 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Burenpolder ter inzage gelegen. Tevens zijn de wettelijke overlegpartners (op grond van artikel 3.1.1, lid 1, van het Bro) op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de inzageperiode zijn vier zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Anonimisering

Bij de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan zal de samenvatting met de beantwoording van de zienswijzen elektronisch beschikbaar worden gesteld. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen op internet weer te geven. De reclamanten (indieners van zienswijzen) zijn daarom niet bij name genoemd, met uitzondering van gemachtigden of rechtspersonen. De zienswijzen worden niet digitaal bij het bestemmingsplan gevoegd.

Indien men toch inzage wil in de ingediende zienswijzen dan kan hiervoor in concrete gevallen een verzoek tot inzage of afschrift worden gedaan op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

Leeswijzer

- paragraaf 8.5.2, beantwoording zienswijzen: de zienswijzen zijn in deze paragraaf samengevat en worden beantwoord;
- paragraaf 8.5.3, ambtelijke wijzigingen: in deze paragraaf is aangegeven welke wijzigingen in het definitieve bestemmingsplan zijn opgenomen naar aanleiding van ambtelijke input en de meest recente inzichten.

8.5.2 Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1, d.d. 29 december 2012

Samenvatting

1. Reclamant merkt op dat beide buren (Endy B.V. en AM Zeeland) initiatieven willen ontwikkelen voor hun gronden aan weerszijden van zijn bedrijf. Hij verzoekt de gemeente hem tijdig te informeren als er nabij zijn bedrijf in de Molenpolder initiatieven worden ontwikkeld.
2. Reclamant verzoekt om uitbreiding van zijn bedrijf, voor wat betreft uienverwerking, in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan te regelen, om de continuïteit van zijn bedrijf, ook voor zijn opvolgers, veilig te stellen.
3. Mocht dit niet mogelijk zijn, verzoekt reclamant opnieuw om zijn eerder voorgelegde verzoek om zelfrealisatie in de Olzendepolder te heroverwegen.

Overweging

1. Deze zienswijze ziet niet op het nu in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Molenpolder. Tot op heden is er, gezien de fase waarin de initiatieven zich bevinden, geen reden om daarmee naar buiten te treden. Zodra eventuele initiatieven concreter worden, zal reclamant daarover worden geïnformeerd.
2. Er is sprake van een gemengd bedrijf met een tak intensieve veehouderij, het landbouwbedrijf en een kleinschalig uienverwerkingsbedrijf. Het bedrijf is gelegen in de agrarische randzone, in een gebied dat volgens de structuurschets kernen toegroeit naar

een gebied voor wonen en lichte bedrijvigheid. Een uitbreiding van het uienverwerkingsbedrijfje, dat nu nog als zeer kleinschalig kan worden gekarakteriseerd past daar niet in. Uitbreiding dient plaats te vinden op een bedrijventerrein.

3. Deze zienswijze ziet niet op het nu in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Molenpolder. Verwezen wordt naar zijn verzoek van 30 maart 2012, met het oogmerk om door ruiling een kavel van 5000 m² te verkrijgen binnen de nog te realiseren vierde fase van het bedrijventerrein Olzendepolder. Dit in het kader van de nog door de gemeente te verwerven gronden in de Olzendepolder van reclamant. Het standpunt van de gemeente in dezen is niet gewijzigd. De gemeente wenst de gronden zelf te ontwikkelen. Zij is bereid een zeer reële prijs te betalen voor de eigen, en de door reclamant gepachte gronden die al in eigendom zijn van de gemeente. Reclamant kan zich als belangstellende aanmelden voor een kavel bedrijfsgrond.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Zienswijze 2, Adriaanse van der Weel advocaten namens hun cliënt, d.d. 21 december 2012

Samenvatting

1. Hoewel sprake is van een consoliderend plan, wordt opgemerkt dat op de verbeelding een forse uitbreiding van de woonbestemming is te zien. Gevreesd wordt dat de uitbreidingsruimte van het bedrijf van cliënt hierdoor wordt beperkt. Voorts wordt gevraagd om aan te geven of de begrenzing van het gebied met de bestemming “wonen”een bouwvlak betreft of alleen een begrenzing van de functieaanduiding.
2. In artikel 4.1 van de regels ontbreekt een omschrijving van de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – schelpopslag”. Het betreft niet alleen opslag van schelpen, maar ook andere minerale stoffen en halffabricaten. Voorts wordt opgemerkt dat voor de schelpenopslag een specifieke milieucategorie ontbreekt. Deze is wel opgenomen voor de specifieke vorm van bedrijf – minerale productenfabriek.
3. Niet duidelijk is voor cliënt of voor zijn bedrijf een bouwvlak is opgenomen.
4. Verzocht wordt om silo's, die al hoger zijn dan toegestane bouwhoogte op de plankaart, positief te bestemmen.
5. Samenvattend wordt verzocht om te bewerkstelligen dat cliënt niet in zijn bouw-, gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt.

Overweging

1. De woonbestemming voor kavels die op de kaart van het desbetreffende vigerende bestemmingsplan uit 1997 nog een vooral agrarische bestemming hadden, betreft kavels die in de tussenliggende tijd door een wijziging van het bestemmingsplan (Molenpolderweg 20a) of een vrijstellingsprocedure (Molenpolderweg 31 en Molenpolderweg 36a) al een woonbestemming hebben gekregen. Dit is nu op de nieuwste verbeelding verwerkt. De uitbreidingsruimte van het bedrijf reclamant wordt door het opnemen op één verbeelding van de huidige situatie niet extra beperkt. De begrenzing van het gebied met de bestemming “wonen” is de begrenzing van deze bestemming. Daarbinnen zijn de bouwvlakken opgenomen met een dikkere ononderbroken lijn, voor de al aanwezige woningen. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden derhalve geen nieuwe ontwikkelingen doorgevoerd.
2. De zienswijze is gegrond. Terecht wordt opgemerkt dat in artikel 4.1 van de regels, bestemmingsplanomschrijving, de omschrijving voor de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – schelpopslag” ontbreekt. Dit wordt alsnog toegevoegd, met de passende SBI code. Aan de omschrijving is verder in de gebruiksregels toegevoegd dat opslag van halffabricaten en andere minerale producten ter plaatse van deze aanduiding voor deze

producten tot 8 m hoogte is toegestaan."

3. Het bouwvlak is conform het bouwvlak in het nu nog vigerende bestemmingsplan Molenpolder. Overigens kent het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Molenpolder een ruimere bebouwingsmogelijkheid dan het huidige bestemmingsplan Molenpolder. Op het gehele bouwvlak mag in de nieuwe situatie tot een goothoogte (en nokhoogte) van 12 meter worden gebouwd.
4. Op de verbeelding zijn de silo's positief bestemd.
5. Het in procedure zijnde bestemmingsplan is erop gericht om de huidige vergunde situatie te bestemmen. Inperking van bouw-, gebruiks- en bestaande uitbreidingsmogelijkheden zijn geenszins aan de orde.

Conclusie
De zienswijze leidt voor hetgeen wordt genoemd onder punt 2 en punt 4 gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Zienswijze 3, 27 november 2012.
Samenvatting
In de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan wordt verzocht een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het woonperceel van reclamanten, Molenpolderweg 20a, voor een aantal nader te ontwikkelen en te onderbouwen functies zoals:

- bed- en breakfast in meerlaagse bebouwing (appartementen), of in een bij de hoofd(dienst)woning bijbehorend bouwwerk,
- woningen met één slaapkamer, studio's,
- wonen in een appartementsgebouw tot een maximaal aantal (zorg)appartementen
- Lichte bedrijvigheid passend bij het karakter van de onderneming van reclamanten en het karakter van Yerseke

Overweging
De voorliggende actualisering van het ontwerp bestemmingsplan Molenpolder is een consoliderend plan, gericht op het regelen van de bestaande situatie, dus in principe niet bedoeld voor nieuwe initiatieven, tenzij deze passen in het beleid van de gemeente, het plan voldoende uitgewerkt is, en aangetoond is dat de plannen financieel uitvoerbaar zijn. De voorliggende zienswijze is onvoldoende concreet om een afgewogen oordeel over te kunnen geven. Er is geen enkele reden om de genoemde locatie, zonder nadere onderbouwing voor te sorteren voor andere en ruimere functies dan de huidige woonbestemming.

Conclusie
De zienswijze wordt ongegrond verklaard. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Zienswijze 4 d.d. 3 januari 2013.
Naar aanleiding van de inspraakreactie op 7 mei 2013 wordt zijn zienswijze alsnog in behandeling genomen, aangezien reclamant op 2 januari 2013, de laatste dag van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, naar zijn mening niet in de gelegenheid is gesteld om mondeling zienswijzen in te dienen, of daar een afspraak voor te maken.

Samenvatting

1. Reclamant merkt op dat er naast zijn woning aan de Molendijk 2a een woonbestemming is opgenomen. Hij vraagt zich af wat de grootte van het perceel is, wat de mogelijkheden zijn op dit perceel; kunnen er ook appartementen verrijzen? Reclamant maakt bezwaar zolang hem niet duidelijk is wat de invulling van de kavel wordt. Ook wenst hij goede afspraken te maken voor het onderhoud van de erfafscheiding.
2. Reclamant merkt op dat er direct achter zijn perceel en direct achter het nieuwe

naastgelegen perceel een strook grond van reclamant ligt van 267 m² met een agrarische bestemming. Reclamant wenst het huidig gebruik van dit perceel te kunnen voortzetten. Voorts verzoekt hij voor zowel het gedeelte direct achter zijn perceel als achter het nieuwe naastgelegen perceel, de woonbestemming door te trekken.
3. Reclamant overweegt wel eens kantoor bij huis te vestigen. Mogelijk kan de strook grond ten zuiden van zijn woning dan dienen als parkeerplaats voor enkele auto's.
4. Tenslotte vreest reclamant voor waardedaling van zijn perceel.

Overweging
1. De zienswijze is vooral een verzoek om informatie. Zoals reclamant ook eerder al, op 30 januari 2013 is meegedeeld, gaat het om een kavel van circa 650 m², voor de bouw van één woning met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter. Zoals in alle gevallen, als een perceel van eigenaar wisselt, dient reclamant in goed overleg met de toekomstige nieuwe eigenaar van bedoelde kavel afspraken te maken over onderhoud van een erfafscheiding.
2. Zoals reclamant ook al is meegedeeld, is gehoor gegeven aan zijn verzoek om een woonbestemming op bedoeld perceel. Het gedeelte achter de eigen woning was in het ontwerpplan al voorzien van een woonbestemming. Het gedeelte achter het nieuwe naastgelegen perceel is op verzoek van reclamant ambtshalve eveneens voorzien van een woonbestemming in het vast te stellen bestemmingsplan “Molenpolder”. Het huidige, niet strijdige gebruik van bedoeld perceel kan worden voortgezet binnen de woonbestemming. Voorts is het aan reclamant om al of niet gebruik te maken van eventuele bouwmogelijkheden.
3. Indien reclamant daartoe plannen wenst te ontwikkelen moet daarvoor een principeverzoek worden ingediend. Eventueel gebruik van de bedoelde strook moet passen in het bestemmingsplan. De opgenomen woonbestemming geeft ruimere mogelijkheden dan de nu geldende agrarische bestemming.
4. In het geldende bestemmingsplan Molenpolder ligt er op het desbetreffende perceel een woonbestemming voor 5 kleine woningen. In het kader van dorpsvernieuwing zijn deze woningen jaren geleden al afgebroken, met het doel om daarvan één woonkavel te maken. Indien reclamant vreest voor waardedaling van zijn woning kan hij een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.

Conclusie
De zienswijze leidt voor hetgeen wordt genoemd onder punt 2 tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

8.5.3 Ambtshalve wijzigingen
Naar aanleiding van ambtelijke input, binnengemeentelijke- en regionale afstemming van het ruimtelijke beleid en de meest recente inzichten is het definitieve bestemmingsplan op enkele aspecten gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hierna is aangegeven welke wijzigingen dit betreft.

Toelichting
Bodem
De paragraaf bodemkwaliteit is aangevuld met enkele passages over het actuele bodembeleid en inzage in de bodemkwaliteit ter plaatse.

Externe Veiligheid
De paragraaf 'Externe Veiligheid' in de toelichting is aangepast naar aanleiding van opmerkingen van de gemeentelijke experts, op basis van de nieuwste informatie en inzichten.

Regels

Begrippen

Bevi of risicovolle inrichting.

Naar aanleiding van de actualisering van de paragraaf externe veiligheid is ookuniformiteit in de regels doorgevoerd. Gesproken wordt nu over risicovolle inrichtingen.

Begrippen rond het agrarisch artikel

Er zijn enkele begrippen toegevoegd:

- agrarisch technisch hulpbedrijf;
- bedrijfseigen producten;
- streekeigen producten.

Artikel Agrarisch

- In lid 3.1 onder b is het woord 'uitsluitend' vervangen door tevens, aangezien de reguliere agrarische functie ook mogelijk behoort te zijn. Toegevoegd is de verkoop van streek- en bedrijfseigen producten tot een oppervlakte van 200 m² per agrarisch bedrijf onder de specifieke gebruiksregels.

Artikel Bedrijf

- De redactie van dit artikel is aangepast op het ook in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan 'Grote Bedrijventerreinen' van de gemeente, voor zover relevant.
- Aan artikel 4.2.1 onder b 1 en 2 is toegevoegd 'indien geen goothoogte is aangegeven de bouwhoogte'.
- In lid 4.2.1 onder b3 en lid c9 is de goot- en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 3 meter opgetrokken naar 6 meter.
- In lid 4.2.1 onder g is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 5 m gewijzigd in 3 m.
- Toegevoegd zijn nadere eisen ten aanzien van de parkeervoorzieningen.
- Onder het afwijken van de bouwregels zijn toegevoegd de leden 4.4.2 (verkleinen bebouwingsafstand) en 4.4.3 (hogere bouwhoogte bouwwerken). De overige leden zijn vernummerd.
- De redactie van lid 4.6.2 is afgestemd op Grote Bedrijventerreinen.
- Nu ondergeschikte detailhandel al is geregeld in 4.5.3, hoeft daarvoor geen afwijkingsbevoegdheid meer te worden doorlopen.

Archeologische waarden

Aan het lid 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' is in het eerste lid onder 'b' steeds toegevoegd 'tenzij dit een maatregel betreft van de waterbeheerder'.

Waterkering en Waterstaat - Waterkering

De redactie is afgestemd op de lopende actualiseringsopgave van bestemmingsplannen in de gemeente. De Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is komen te vervallen op advies van het Waterschap.

Verbeelding

Met de laatste wijziging van het Barro moeten nu ook de vrijwaringszones van regionale waterkeringen worden opgenomen. Aan de zijde van de Molendijk ligt deze vrijwaringszone op verschillende plaatsen in het plangebied. Deze is alsnog opgenomen op de verbeelding.

bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Inventarisatie bedrijven

Locatieadres	SBI	categorie	toelaatbaar	omschr act.	Bestemming	aanduidingen
Molendijk 2 / 4		2	2	groothandel	B	(b=<2)
Molendijk 10 en 10A	501	2	4.1	Handel in auto's en motorfietsen	B	(b=< 4.1)
Molendijk 14	1572	4	3.1	Vervaardigen van voer voor huisdieren	B	(b=< 3.1) (sb-mpf)
Molendijk 18	0121	3.2		Fokken en houden van rundvee	A	(sa-ra) (sa-nap)
Molendijk 24					A	(sa-ra)
Molendijk 40			4.1		B	(b=< 4.1)
Molendijkseweg 2	2222	3.2	4.1	drukkerij (vlak en rotatiediepdruk)	B	(b=<4.1)
Molendijkseweg 4	351	3.2	4.1	Scheepsbouw en reparatie	B	(b=<4.1)
Molendijkseweg 4A			4.1	autobedrijf ABS Yerseke	B	(b=<4.1)
Molendijkseweg 4B			4.1	autobedrijf (vlgs kvk Autobedrijf Middenweg)	B	(b=<4.1)
Molendijkseweg 4C	501	2	4.1	Handel in auto's en motorfietsen	B	(b=<4.1)
Molendijkseweg 6			4.1		B	(b=< 4.1)
Molendijkseweg 6A	505	3	4.1	Benzine service station	B	(b=<4.1) (vm)
Molendijkseweg 6B	29A	3.2	4.1	Machine- en apparatenfabrieken	B	(b=<4.1)
Molendijkseweg 8	527	2	4.1	stalling en reparatie van schepen polyester en staal	B	(b=<4.1)
Molenpolderweg 30		2	2		B	(b=<2)
Molenpolderweg 48	26	4.1	4.1	Schelpenmaalderij	B	(b=< 4.1)

Bijlage 2 Toelichting Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

1. Algemeen

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).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

2. Toepassing 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Algemeen
De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' ('standaard SvB') zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009), op de Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen[1)]. De 'standaard SvB' kan in verschillende situaties gehanteerd worden, bijvoorbeeld:
- om de milieuzonering van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen;
- in buitengebieden;
- op losliggende relatief grootschalige bedrijfspercelen op enige afstand van burgerwoningen;
- om indien gewenst de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten te regelen in stedelijk gebied of (delen van) woongebieden met enige vorm van bedrijvigheid.

1) Aangezien de wijze van milieuzonering met richtafstanden reeds vele jaren de standaardmethodiek voor milieuzonering is in Nederland, wordt voor het gebruik van de daarop gebaseerde Staat van Bedrijfsactiviteiten de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' genoemd.

In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling

In de 'standaard SvB' is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de 'standaard SvB' indicaties voor verkeersaantrekkende werking.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de 'standaard SvB' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

Omgevingstype rustige woonwijk

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden

De 'standaard SvB' onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10[1]	0
2	30	10[2]
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

In de 'standaard SvB' zijn ook aanduidingen opgenomen die aangeven dat bepaalde bedrijven onder een specifieke wettelijke regeling kunnen vallen. Het betreft:

- bedrijven die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

In de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven of en zo ja, onder welke voorwaarden dergelijke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

De toegepaste 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

De in dit bestemmingsplan opgenomen 'standaard SvB' komt in verregaande mate overeen met de VoorbeeldStaat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen uit de VNG-publicatie. Conform de aanbevelingen van de publicatie is de Staat aangepast aan de specifieke kenmerken van dit bestemmingsplan.

In de toegepaste 'standaard SvB' zijn alle activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen (toevoegingen en weglatingen) ten opzichte van de activiteiten die in de VoorbeeldStaat zijn opgesomd. Onder de volgende SBI-codes 0112, 014, 05011, 05012, 0502, 2612, 63.1 en 63.21 zijn activiteiten toegevoegd die vallen onder de definitie 'bedrijf'. In de VNG-publicatie is een aparte lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst is verwerkt in de 'standaard SvB' voor zover sprake is van activiteiten die vallen onder het begrip 'bedrijf'. Hierdoor hebben toevoegingen plaatsgevonden bij de SBI-code 51.512. Groothandels voor professioneel vuurwerk en vuurwerkfabrieken zijn vanwege strenge eisen uit het Vuurwerkbesluit nooit toegestaan op een bedrijventerrein en dus niet in de 'standaard SvB' opgenomen. Dit geldt ook voor bedrijven die kernenergie produceren.

1) Het betreffen bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken.
2) Het betreffen bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving zelfs toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing in gemengde gebieden.

Bij enkele activiteiten heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten[1)] van deze activiteiten. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie van de categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang het oppervlak van het bedrijf: 15.2 en 51.8. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie naar categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang sprake is van reparatie of incidenteel bouwen dan wel reguliere productie: 29 en 35.1. Voor aannemers, SBI-code 45, is een nadere indeling van diverse aannemersactiviteiten gemaakt met bijbehorende categorie-indeling.

3. Flexibiliteit

De 'standaard SvB' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en 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 'standaard SvB' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de 'standaard SvB' en een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de 'standaard SvB' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal twee categorieën (dus bijvoorbeeld categorie 3.2 in plaats van 2 of categorie 4.2 in plaats van 3.2). Om deze omgevingsvergunning 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 'standaard SvB' 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 bevoegd gezag vestiging van een dergelijk bedrijf via een omgevingsvergunning kan toestaan. Om deze omgevingsvergunning 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.

In de 'standaard SvB' is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de 'standaard SvB' aangegeven met een 'C' in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde afwijkingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om afwijking middels een omgevingsvergunning wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

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

Bijlage 3 Waterbeleid

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 2000 van kracht en schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

Nationaal Beleid

Het Rijk, de provincies, de gemeenten en de Unie van Waterschappen hebben op 25 juni 2008 een geactualiseerde versie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBWActueel) ondertekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd voor een duurzame en klimaatbestendige waterhuishouding in Nederland. In de afgelopen vijf jaar is een groot deel van de gemaakte afspraken in het oorspronkelijke NBW inmiddels uitgevoerd. De NBWpartijen gaan nu gezamenlijk verder met de uitvoering van de nieuwe afspraken in het akkoord, onder meer over klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur. Ook is er meer aandacht voor de implementatie van de Kaderrichtlijn Water. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 de waterhuishouding in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering.

Provinciaal beleid

Een belangrijk punt in de huidige denkwijze over het waterbeheer is de afstemming met de ruimtelijke ordening. In het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het provinciale beleid voor Ruimte, Milieu en Water opgenomen. De nadruk ligt op de bestrijding van wateroverlast in het binnendijks systeem, maar het geheel wordt zo integraal mogelijk benaderd. Water van buitenaf, verdroging, verzilting, waterkwaliteit, bodemdaling, watertekort en stedelijk waterbeheer komen ook ruim aan bod.
Verder heeft de provincie haar grondwaterbeleid opgenomen in het grondwaterbeheersplan 2002-2007. Het belangrijkste doel hierin is de zorg voor voldoende grondwater met een kwaliteit die geschikt is voor de (locatiegebonden) functies die ervan afhankelijk zijn. De provincie bewaakt de kwaliteit en de kwantiteit van het grondwater binnen haar provinciegrenzen. Het is van belang om het gebruik van grondwater, ten behoeve van grondwateronttrekkingen, te reguleren en het grondwater te beschermen. Speerpunten daarbij zijn:

- het voorkomen dat wordt ingeteerd op de voorraad zoet grondwater;
- het voorkomen van verdroging;
- het tegengaan van verzilting.

Deze plannen tezamen vormen het toetsingskader voor vergunningverlening en andere werkzaamheden in het kader van de Grondwaterwet en de Wet bodembescherming.

Beleid waterbeheerder

In het Waterbeheerplan 'Met het water mee II' staat het waterschapsbeleid en de maatregelen om zowel de waterkwantiteit als kwaliteit op orde te brengen. Het gaat om de doelen op de (middel)lange termijn. Samenwerking met gemeenten en andere partijen staat centraal. De speerpunten zijn:

- water in de stad;
- afvalwaterinzameling en verwerking;
- waterplannen voor het buitengebied (gebiedsgerichte aanpak).

Stedelijk waterplan gemeente Reimerswaal

De gemeente Reimerswaal heeft in samenwerking met het waterschap Zeeuwse Eilanden en de provincie Zeeland een waterplan voor het stedelijke gebied van de gemeente opgesteld. Dit stedelijke waterplan geeft richting aan de omgang met water in het stedelijke gebied nu en in de toekomst.

De gemeente Reimerswaal streeft naar een duurzaam watersysteem. Doelstelling van het waterplan is duurzame, veilige, robuuste, ecologisch gezonde en betaalbare watersystemen te creëren. Hierbij worden de kansen die zich voordoen voor de watersystemen en de waterketen in het stedelijke gebied zo goed mogelijk benut. Het waterplan heeft daarbij vooral een operationele functie en richt zich op:

- ruimte voor water en vergroten veerkracht;
- water als ordenend principe en water in de stad;
- aanpak diffuse bronnen;
- bevorderen efficiency waterketen;
- gebiedsgerichte benadering.

Bijlage 4 Toelaatbaarheid activiteiten in woningen

Toelaatbaarheid activiteiten in woningen

Praktijk

In de praktijk neemt het aantal situaties toe waarin sprake is van een aan-huis-gebonden-beroep, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Tevens komen in Reimerswaal aanvragen voor ten behoeve van kleinschalige detailhandel. In ruimtelijk-functioneel opzicht bestaan hiertegen geen bezwaren voor zover dit kleinschalig is en geen nadelige effecten heeft op de omgeving en/of voor de centrumgebieden. Dit laatste is van betekenis voor kleinschalige detailhandel en dienstverlening.

Ingevolge jurisprudentie zijn aan-huis-gebonden-beroepen binnen de reguliere woonbestemmingen (in zekere mate) toegestaan. In Reimerswaal worden ook kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in dezelfde beperkte omvang als aan-huis-gebonden-beroepen, aanvaardbaar geacht. Voor kleinschalige detailhandel en dienstverlening is een specifieke afweging vereist, zodat die functie alleen kan worden toegestaan via een ontheffingsprocedures waarin relevante criteria zijn opgenomen.

Activiteiten

Binnen de drie onderscheiden vormen van activiteiten, worden de volgende begripsbepalingen gehanteerd waartoe de daarbij genoemde activiteiten worden gerekend.

Aan-huis-gebonden beroepen

Een aan-huis-gebonden beroep is een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig of ontwerp-technisch gebied, dat in een woning, aan- of uitbouw, maar geen bijgebouw, 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. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de activiteiten, zoals genoemd in de Staat van Activiteiten.

- advocaat;
- accountant;
- administratieconsulent;
- alternatieve genezer;
- belastingconsulent;
- bouwkundig architect;
- dierenarts;
- fysiotherapeut;
- gerechtsdeurwaarder;
- huidtherapeut;
- huisarts;
- interieurarchitect;
- juridisch adviseur;
- kunstenaar;
- leraar;
- logopedist;
- medisch specialist;

- notaris;
- oefentherapeut;
- cesar/mensendieck organisatieadviseur;
- orthopedagoog;
- psycholoog;
- raadgevend adviseur;
- redacteur;
- registeraccountant;
- stedenbouwkundige;
- tandarts;
- tandarts-specialist.
- tolkvertaler (al dan niet beëdigd);
- tuin- en landschapsarchitect;
- verloskundige;
- met de vorenstaande activiteiten vergelijkbare activiteiten.

Dienstverlening

De begripsbepaling voor dienstverlening is van belang bij de toelaatbaarstelling van functies binnen de bestemmingen Centrum, Detailhandel of Gemengd. Onder dienstverlening wordt het volgende verstaan.

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de activiteiten, zoals genoemd in de Staat van Activiteiten.

- Autorijschool;
- Kapsalon;
- Bankfiliaal;
- fitness-studio;
- hondentrimmer;
- makelaarskantoor;
- nagelstudio;
- pedicure;
- reclamebureau (kleinschalig);
- reisbureau;
- reisorganisatie (kleinschalig);
- uitzendbureau;
- wasserette;
- schoonheidsspecialist;
- webshop;
- met de vorenstaande activiteiten vergelijkbare activiteiten.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid of daaraan vergelijkbare activiteiten, geheel of overwegend door handwerk, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de aan- of uitbouwen kunnen worden uitgeoefend , waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft. Hiertoe worden in ieder geval gerekend activiteiten zoals genoemd in de Staat van Activiteiten.

- bloemschikker;
- computerservice (o.a. systeembouw/-analyse);
- decorateur;
- fietsenreparateur;
- fotograaf;
- glazenwasser;

- goud- en zilversmid;
- hoedenmaker;
- instrumentenmaker;
- kaarsenmaker;
- kledingatelier;
- klompenmaker;
- koeriersdienst;
- loodgieter;
- lijstenmaker;
- meubelmaker;
- muziekinstrumentenmaker;
- pottenbakker;
- prothesemaker;
- reparatie kleine consumentenartikelen (antiek, tv's, radio's, horloges etc.);
- traiteur;
- tv/radio reparateur;
- zadelmaker;
- met de vorenstaande activiteiten vergelijkbare activiteiten.

Criteria voor toelaatbaarheid

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis (inclusief dienstverlening) zijn toelaatbaar indien de kleinschaligheid is gewaarborgd en verzekerd is dat zich geen nadelige effecten voor de omgeving zullen voordoen. In verband hiermee worden dan ook de volgende voorwaarden opgenomen:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
b. de vloeroppervlakte ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is niet groter dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 30 m²;
c. aan-huis-gebonden beroepen en / of kleinschalige bedrijfsmatige zijn niet toegestaan in een bijgebouw;
d. de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;
e. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving;
f. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename in de parkeerbehoefte.

Dit is vastgelegd onder de specifieke gebruiksregels.

Kleinschalige detailhandel en dienstverlening

In de bestemmingsregeling wordt een ontheffingsregeling opgenomen voor kleinschalige detailhandel en/of dienstverlening in de woning (inclusief aan- en uitbouwen) met daarin de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
b. kleinschalige detailhandel of dienstverlening is niet groter dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 30 m²;
c. kleinschalige detailhandel of dienstverlening is niet toegestaan in een bijgebouw;
d. de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;
e. door middel van een marktverkenning wordt aangetoond dat de distributieplanologische structuur binnen de kern niet onevenredig wordt aangetast;

f. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
g. ontheffing mag niet worden verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Alleen in hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen

De activiteiten kunnen worden toegestaan in de woning (hoofdgebouw met aan- en uitbouwen). Er wordt geen ruimte geboden voor het onderbrengen van de activiteiten in een bijgebouw (vrijstaand). Dit kan namelijk verzelfstandiging van de activiteit tot gevolg hebben. Bijvoorbeeld in de situatie van verkoop van de woning, wordt niet meer voldaan aan de samenhang tussen de activiteit in het bijgebouwen de woning (bewoner).

regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan
het bestemmingsplan Molenpolder van de gemeente Reimerswaal.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0703.07YeBPMolenpolder-va01.

1.3 aan- en uitbouw
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw (aanbouw) of een functioneel deel van een hoofdgebouw (uitbouw), dat daarmee één geheel vormt, terwijl het in bouwkundig opzicht wel herkenbaar blijft als een afzonderlijke uiterlijk ondergeschikte aanvulling op het hoofdgebouw.

1.4 aan-huis-gebonden beroep
een aan-huis-gebonden beroep is een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig of ontwerp-technisch gebied, dat in een woning, aan- of uitbouw, maar geen bijgebouw, 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. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de activiteiten, zoals genoemd in de Staat van Activiteiten.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 agrarisch bedrijf
een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarische produkten door middel van:
a. het telen of veredelen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt en fruitteelt;
b. het houden of fokken van vee, pluimvee of pelsdieren;

nader te onderscheiden in:
c. grondgebonden bedrijf: een bedrijf gericht op het houden van melkvee en / of ander vee waarvoor in de bedrijfsvoering weidegang essentieel is;
d. kassenbedrijf: een bedrijf gericht op de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
e. niet-grondgebonden bedrijf: een bedrijf dat (nagenoeg) niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geen gebruik wordt gemaakt van daglicht,

nader te onderscheiden in:
1. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg-, pels- of melkdieren, waarbij de teelt plaatsvindt geheel of nagenoeg geheel zonder weidegang;
2. intensieve tuinbouw in gebouwen: de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel in gebouwen en (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
3. intensieve kwekerij in gebouwen: de teelt van vis, wormen of slakken in gebouwen;

1.8 agrarisch technisch hulpbedrijf
een bedrijf gericht op het opslaan en leveren van goederen aan agrarische bedrijven of het opslaan en verwerken van producten die afkomstig zijn van agrarische bedrijven dan wel een bedrijf dat, voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen, uitsluitend of overwegend diensten verleent aan agrarische bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden op agrarische cultuurgronden. Uienverwerkende bedrijven worden niet verstaan onder agrarisch technische hulpbedrijven.

1.9 agrarisch verwant bedrijf
bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

1.10 afhankelijke woonruimte
een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.11 antenne-installatie
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.12 antennedrager
antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.13 arbeidsmigrant
economisch actieve migrant wiens doel het is arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland, op eigen initiatief en op vrijwillige basis.

1.14 bedrijf
een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen.

1.15 bedrijfseigen producten
producten die op het eigen bedrijf worden geproduceerd.

1.16 bedrijfsvloeroppervlak
de oppervlakte op vloerniveau van een kantoor, winkel of bedrijf volgens NEN 2580, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.17 bedrijfs- of dienstwoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor een huishouden, waarvan huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.18 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, 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.

1.19 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bevoegd gezag
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.22 bewoonbaar vloeroppervlak
de gebruiksoppervlakte van de leefruimten in een gebouw volgens NEN 2580. Vloeroppervlak waarboven minder dan 1,50 m hoogte aanwezig is wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

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

1.24 bijzondere woonvormen
een woonvorm die niet op één lijn te stellen is met een huishouden, omdat er geen sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling van de groep en omdat de bewoners zijn aangewezen op noodzakelijke en aanwezige permanente begeleiding en/of therapie ter plaatse of in de directe omgeving.

1.25 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 en het vergroten van een standplaats.

1.26 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

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

1.28 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel.

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

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

1.31 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.

1.32 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 dakvlakken zijn geplaatst.

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

1.34 detailhandel in volumineuze goederen
detailhandel in de volgende categorieën:
a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
c. tuincentra;
d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
e. bouwmarkten.

1.35 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de activiteiten, zoals genoemd in de Staat van Activiteiten.

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

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

1.38 grootschalige detailhandel
detailhandel die vanwege de omvang van het bedrijf plaatsvindt buiten de reguliere winkelcentra.

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

1.40 huisdierenverblijf
een bijgebouw bedoeld voor het niet beroeps- of bedrijfsmatig huisvesten van door de mens ter wille van nut en gezelligheid gehouden tamme dieren, niet zijnde paarden, pony's, en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen ander vee.

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

1.42 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid of daaraan vergelijkbare activiteiten, geheel of overwegend door handwerk, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de aan- of uitbouwen kunnen worden uitgeoefend , waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft. Hiertoe worden in ieder geval gerekend activiteiten zoals genoemd in de Staat van Activiteiten.

1.43 logies
het bedrijfsmatig (nacht) verblijf aanbieden, waarbij de betreffende personen het hoofdverblijf elders hebben.

1.44 mantelzorg
het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.45 NEN
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

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

1.47 opslag en distributie voor internetverkoop
opslag en distributie voor internetverkoop, waar een elektronische transactie tot stand komt, al dan niet met:
a. opslag- en verzendfunctie;
b. beperkte mogelijkheid tot afhalen en afrekenen;
c. beperkte mogelijkheid goederen ter plaatse te bekijken.

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

1.49 paardenbak
een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

1.50 peil
a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

c. wanneer onduidelijkheid bestaat over het peil kunnen burgemeester en wethouder een peil aanwijzen.

1.51 perceelsgrens
een lijn die een bouwperceel van een ander bouwperceel, ander terrein of van de openbare weg scheidt.

1.52 praktijkruimte
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

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

1.54 samenhangend stedenbouwkundig straatbeeld
onder een samenhangend stedenbouwkundig straatbeeld wordt verstaan:
a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
c. een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
d. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving.

1.55 seksinrichting
het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.56 Staat van Activiteiten
de Staat van Activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.57 Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein"
de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein" die van deze regels deel uitmaakt.

1.58 streekeigen producten
ambachtelijke of geteelde producten die kenmerkend zijn voor de regio.

1.59 tijdelijke woongelegenheid
een tijdelijk bouwwerk in één bouwlaag, bedoeld voor de tijdelijke huisvesting van een huishouden.

1.60 verkoopvloeroppervlak
de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.61 voorgevel
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of "uitstraling" als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.62 vuurwerk
voorwerpen gevuld met ontplofbare of brandbare lichtgevende mengsels.

1.63 weidegang

nagenoeg dagelijks en gedurende een groot gedeelte van het jaar buiten laten lopen van het vee, op een substantiële oppervlakte landbouwgrond, waarbij een deel van de voerbehoefte door de dieren buiten wordt verzameld en waarbij meer dan 50% van de betreffende landbouwgrond is begroeid.

1.64 windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.65 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden 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 van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.4 dakkapellen

indien zich aan de voorzijde of zijkant van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte en op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%, wordt de goot of boeibord van de dakkapel of dakopbouw als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580, gelegen binnen de buitenste/ scheidende muren inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - randzone":
   1. grondgebonden agrarische bedrijven;
   2. kassenbedrijven;
   3. niet-grond gebonden agrarische bedrijven;
   4. het behoud van het open karakter van het gebied en het karakter van het gebied als agrarische randzone;
b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit verwerking agrarische producten": tevens een agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit verwerking van agrarische producten;
c. ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij": tevens voor intensieve veehouderij;
d. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning": tevens een bedrijfswoning;
e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals:
   1. groen,
   2. laad- en losvoorzieningen;
   3. natuurvriendelijke oevers;
   4. nutsvoorzieningen;
   5. ontsluitingswegen;
   6. parkeervoorzieningen;
   7. sloten en watergangen;
   8. water en waterberging;
   9. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. toegestaan zijn
   1. hoofdgebouwen;
   2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de goothoogte en / of boeibordhoogte bedraagt niet meer dan:
   1. hoofdgebouwen: de aangegeven goothoogte;
   2. silo, met uitzondering van een mestverzamelsilo: 10 m;
   3. mestverzamelsilo's: 5 m;
   4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m;
c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
   1. hoofdgebouwen: de aangegeven bouwhoogte;
   2. silo, met uitzondering van een mestverzamelsilo: 10 m;
   3. mestverzamelsilo's: 5 m;

4. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m;

d. de inhoud van een mestverzamelsilo bedraagt niet meer dan 2.500 m³;
e. ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer dan 500 m² per bouwvlak;
f. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van intensieve tuinbouw in gebouwen bedraagt per bouwvlak niet meer dan 1.000 m²;
g. de gezamenlijke oppervlakte van kassen bedraagt niet meer dan 1.000 m² per bouwvlak;
h. de afstand van overkappingen tot de voorgevel van hoofdgebouwen bedraagt ten minste 1 meter;
i. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 meter;
j. indien gebouwen niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter;
k. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan het aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak van het betreffende bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak van het betreffende bouwperceel.

3.2.2 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. toegestaan zijn:
   1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
   1. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
   2. vrijstaande antennes: 10 m;
   3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemene afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde ten aanzien van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte dan wel bouwhoogte, de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens, de maximaal toelaatbare oppervlakte en het aangegeven bebouwingspercentage, met in achtneming van de volgende regels:

a. de afwijking bedraagt niet meer dan 15%;
b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.3.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingsregels en in aanvulling op het bepaalde in 3.2 worden overschreden door gebouwen en silo's met in achtneming van de volgende regels:

a. de overschrijding bedraagt niet meer dan 15 meter;
b. overschrijding is noodzakelijk in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
c. het bouwplan is uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar;
d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.3.3 Afhankelijke woonruimte

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5.2 en worden toegestaan dat voor afhankelijke woonruimte een grotere oppervlakte wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende regels:

a. de maximum oppervlakte voor aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag inclusief bijgebouwen in gebruik als afhankelijke woonruimte, niet meer bedragen dan 50% van de gronden buiten het bouwvlak tot een maximum van 100 m² per perceel;
b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.3.4 Tijdelijke woongelegenheid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 ten aanzien van de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning' met in achtneming van de volgende regels:

a. omgevingsvergunning voor een tijdelijke woongelegenheid wordt alleen verleend bij ingrijpende bouwwerkzaamheden of vervangende nieuwbouw van een bestaande woning en realisering van een nieuwe woning;
b. de tijdelijke woongelegenheid wordt geplaatst binnen het bouwvlak of binnen een straal van 30 meter achter de naar de weg gerichte grens van het bouwvlak;
c. de afstand van een tijdelijke woongelegenheid tot de openbare weg bedraagt niet minder dan 3 meter;
d. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de bereikbaarheid voor hulpverlenende instanties;
e. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de ruimtelijke uitstraling voor de omgeving;
f. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de aansluiting van de tijdelijke woongelegenheid op de nutsvoorzieningen in verband met de bestaande situatie inzake nutsvoorzieningen en de duur van de plaatsing;
g. de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
h. de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat bouwmaterialen en bouwafval op het eigen perceel kunnen worden geplaatst;
i. het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid voor de duur van de werkzaamheden tot een maximum van 3 jaar;
j. omgevingsvergunning voor een tijdelijke woongelegenheid wordt niet verleend indien sprake is van grootschalige herstructurering van woningen;
k. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning tot afwijken in, indien de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van tijdelijke huisvesting niet meer aanwezig is.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" wordt ten hoogste één bedrijfswoning gebouwd;de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³;
b. intensieve veehouderij is niet toegestaan, met uitzondering van intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij";
c. paardenbakken zijn niet toegestaan;
d. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

3.4.2 Aan-huis-gebonden beroepen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. aan-huis-gebonden beroepen en / of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan in de bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:
    1. de woonfunctie wordt in overwegende mate behouden;
    2. de vloeroppervlakte ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is niet groter dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 30 m²;

3. aan-huis-gebonden beroepen en / of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan in een bijgebouw;
4. de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;
5. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving;
6. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename in de parkeerbehoefte.

3.4.3 verkoop van streek- en bedrijfseigen producten

met betrekking tot de aan huisgebonden verkoop van streek- en bedrijfseigen producten gelden de volgende regels:

a. de verkoop aan huis van streek- en bedrijfseigenproducten is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
b. de verkoop aan huis van streek- en bedrijfseigen producten is uitsluitend als nevenactiviteit toegestaan;
c. het vloeroppervlak voor de verkoop aan huis van streek- en bedrijfseigenproducten bedraagt niet meer dan 200 m² per agrarisch bedrijf;
d. de verkoop van streek- en bedrijfseigen producten wordt door het bedrijf zelf uitgevoerd.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van criterium weidegang voor melkveebedrijven met ruwvoerteelt.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 1, lid 1.7 1 onder a, voor zover het betreft weidegang als criterium voor grondgebonden agrarische bedrijven in het geval van melkveebedrijven die in plaats van weidegang, voldoende ruwvoer telen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. uit het te overleggen ondernemersplan betreffende de bedrijfssituatie moeten onomstotelijk de volgende aspecten blijken:
   1. de gronden liggen in overwegende mate in de directe omgeving van het bedrijf
   2. de gronden behoren feitelijk tot het bedrijf;
   3. de gronden worden feitelijk voor ruwvoerteelt voor het bedrijf gebruikt;
   4. de oppervlakte gronden is toereikend voor voerteelt in relatie tot de omvang van de veestapel;
   5. er wordt voldoende voer geteeld voor de voerbehoefte van het eigen bedrijf, zodanig dat het niet gaat om bijvoedering maar om een hoofdbestanddeel in de voervoorziening;
   6. gewassen worden integraal voor voedering van vee gebruikt;
   7. de gewassen worden slechts in ondergeschikte mate en in ieder geval op het bedrijf bewerkt;
   8. weidegang is vanuit de bedrijfssituatie niet mogelijk of niet gewenst;
   9. de continuïteit van voerteelt is ook op langere termijn verzekerd.
b. voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning worden in een schriftelijke overeenkomst tussen het bedrijf en de gemeente de onder a bedoelde aspecten van de bedrijfssituatie vastgelegd;
c. het bevoegd gezag wint advies in bij de agrarisch deskundige omtrent de onder a bedoelde aspecten.

3.5.2 Afhankelijke woonruimte

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.1 onder d voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. de afhankelijk woonruimte wordt binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m^2;

c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning tot afwijken in, indien de bij het afwijken van de gebruiksregels bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Agrarische bedrijfsvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch te wijzigen ten behoeve van omschakeling van agrarische bedrijven naar een agrarisch hulp- en nevenbedrijf en de uitbreiding van een bouwvlak. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is slechts toelaatbaar indien:

a. het wijzigingsplan betrekking heeft op een volgens het artikel 3 toelaatbaar bedrijf en de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
b. het wijzigingsplan uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is in verband met de belangen van de omliggende bestemmingen;
c. de oppervlakte van een bouwvlak na wijziging mag niet meer mag bedragen dan 1 ha;
d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
e. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging.

3.6.2 Bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen na bedrijfsbeëindiging de bestemming van een bouwvlak wijzigen in de bestemmingen Wonen en Tuin met in achtneming van de volgende regels:

a. het aantal woningen binnen het bouwvlak en het bouwvolume van de gebouwen mag niet worden vergroot;
b. goot- of boeibordhoogte van de gebouwen mag niet worden gewijzigd;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning": tevens het wonen in een woning al dan niet met aan-huis-gebonden-beroepen en / of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
b. detailhandel in auto's, boten en caravans;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 2': bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 4.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein";
g. ter plaatse van de aanduidingen zoals hierna in de tabel genoemd, tevens een bedrijfsactiviteit uit ten hoogste voor deze bedrijfsactiviteit aangegeven categorie van de Staat van bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein":

aanduiding	SBI-code	uit ten hoogste milieucategorie
'specifieke vorm van bedrijf - minerale productenfabriek'	1572	4.1
'specifieke vorm van bedrijf - schelpenopslag'	26	4.1

h. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen': tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van lpg, met daarbij behorende andere detailhandel en een autowasstraat;
i. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend nutsvoorzieningen;
j. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': tevens een zend-/ontvangstinstallatie;
k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
    1. groen;
    2. keerwanden;
    3. laad- en losvoorzieningen;
    4. nutsvoorzieningen;
    5. parkeervoorzieningen;
    6. toegangs- en achterpaden;
    7. water;
    8. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. toegestaan zijn:
    1. hoofdgebouwen;
    2. aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen;
    3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' ten hoogste 1 zend- en ontvangstinstallatie;
    4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de goothoogte en / of boeibordhoogte bedraagt niet meer dan:

1. hoofdgebouwen: de aangegeven goothoogte, indien geen goothoogte is aangegeven de bouwhoogte;
2. aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen: de aangegeven goothoogte, indien geen goothoogte is aangegeven de bouwhoogte; ;
3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 6 m;
4. procesinstallaties en silo's: 12 m;

c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
   1. hoofdgebouwen: de aangegeven bouwhoogte;
   2. aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen: de aangegeven bouwhoogte;
   3. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
   4. procesinstallaties en silo's:
      - ter plaatse van gronden zonder specifieke bouwaanduiding: 12 m;
      - ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - silo - 1': 16 m;
      - ter plaatse van gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - silo - 2': 20 m;
   5. reclame-uitingen en zonnecollectoren op of aan luifels en hoofdgebouwen: niet meer dan 2 m hoger dan de bouwhoogte van de luifel of het hoofdgebouw;
   6. vrijstaande reclame-uitingen: 5 m;
   7. vrijstaande antennes: 10 m;
   8. zend- en ontvangstinstallatie: 40 m;
   9. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 6 m;
d. de afstand van overkappingen tot de voorgevel van hoofdgebouwen bedraagt ten minste 5 meter;
e. de afstand van een bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt ten minste 5 meter;
f. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 5 meter;
g. de afstand van ieder gebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 meter;
h. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan het aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak van het betreffende bouwperceel.

4.2.2 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. toegestaan zijn:
   1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
   1. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
   2. vrijstaande antennes: 10 m;
   3. vrijstaande reclame-uitingen: 5 m;
   4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 6 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen voor de situering en afmeting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en parkeervoorzieningen voor zover noodzakelijk is, met inachtneming van de volgende regels:

a. ter voorkoming van onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Algemene afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde ten aanzien van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte dan wel bouwhoogte, de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens, de maximaal toelaatbare oppervlakte en het aangegeven bebouwingspercentage, met in achtneming van de volgende regels:

a. de afwijking bedraagt niet meer dan 15%;
b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4.2 Verkleinen bebouwingsafstand

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder f en g voor het verkleinen van de aangegeven afstand, met inachtneming van de volgende regels:

a. de afwijking is noodzakelijk uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
b. door het verkleinen van de afstand kan nog steeds worden voldaan aan de eisen van brandveiligheid; alvorens vergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover advies aan de gemeentelijke brandweer;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast.

4.4.3 Hogere bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder c.9 ten aanzien van de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met in achtneming van de volgende regels:

a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 8 m;
b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4.4 Kleine windturbines

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van kleine windturbines, met inachtneming van de volgende regels:

a. het bedrijfsperceel heeft een oppervlakte van ten minste 1.000 m^2;
b. een kleine windturbine is toegestaan ter plaatse van gronden op het bedrijventerrein Molenpolder-zuid;
c. een kleine windturbine met wieken is vrijstaand toegestaan; andere kleine windturbines zijn op platte daken van gebouwen of vrijstaand op een mast toegestaan;
d. de bouwhoogte van een kleine windturbine, inclusief de tip van de rotor, bedraagt niet meer dan 15 meter; van een kleine windturbine met verticale as bedraagt de ashoogte van de rotor niet meer dan 5 meter; van een niet-wiekturbine bedraagt de rotordiameter niet meer dan 2 meter;
e. de bouwhoogte van een kleine windturbine op een gebouw lager dan 10 meter bedraagt niet meer dan de helft van de bouwhoogte van het gebouw; bij hogere gebouwen bedraagt de bouwhoogte van een kleine windturbine niet meer dan een derde van de bouwhoogte van een gebouw;
f. de afstand van een kleine windturbine tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 15 meter;
g. formaat, type en hoogte worden goed afgestemd op het voorkomen van mogelijke hinder voor de omgeving;
h. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4.5 Afhankelijke woonruimte

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.6.3 en worden toegestaan dat voor afhankelijke woonruimte een grotere oppervlakte wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende regels:

a. de maximum oppervlakte voor aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag inclusief bijgebouwen in gebruik als afhankelijke woonruimte, niet meer bedragen dan 50% van de gronden buiten het bouwvlak tot een maximum van 100 m² per perceel;
b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4.6 Tijdelijke woongelegenheid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 ten aanzien van de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning' met in achtneming van de volgende regels:

a. omgevingsvergunning voor een tijdelijke woongelegenheid wordt alleen verleend bij ingrijpende bouwwerkzaamheden of vervangende nieuwbouw van een bestaande woning en realisering van een nieuwe woning;
b. de tijdelijke woongelegenheid wordt geplaatst binnen het bouwvlak of binnen een straal van 30 meter achter de naar de weg gerichte grens van het bouwvlak;
c. de afstand van een tijdelijke woongelegenheid tot de openbare weg bedraagt niet minder dan 3 meter;
d. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de bereikbaarheid voor hulpverlenende instanties;
e. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de ruimtelijke uitstraling voor de omgeving;
f. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de aansluiting van de tijdelijke woongelegenheid op de nutsvoorzieningen in verband met de bestaande situatie inzake nutsvoorzieningen en de duur van de plaatsing;
g. de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
h. de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat bouwmaterialen en bouwafval op het eigen perceel kunnen worden geplaatst;
i. het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid voor de duur van de werkzaamheden tot een maximum van 3 jaar;
j. omgevingsvergunning voor een tijdelijke woongelegenheid wordt niet verleend indien sprake is van grootschalige herstructurering van woningen;
k. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning tot afwijken in, indien de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van tijdelijke huisvesting niet meer aanwezig is.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Algemeen

a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" wordt ten hoogste één bedrijfswoning gebouwd;de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³;
b. geluidhinderlijke inrichtingen en risicovolle-inrichtingen zijn niet toegestaan;
c. de opslag van vuurwerk is niet toegestaan;
d. paardenbakken zijn niet toegestaan;
e. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

4.5.2 Kantoren

Met betrekking tot kantoren gelden de volgende regels:

a. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
b. kantoorvloeroppervlakte van niet-zelfstandige kantoren die meer bedraagt dan

50% van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum oppervlakte van 200 m² per bedrijf, is niet toegestaan.

4.5.2 Opslag van goederen

Met betrekking tot opslag van goederen gelden de volgende regels:

a. opslag van goederen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. opslag van goederen buiten gebouwen is toegestaan tot een stapelhoogte van 6 m;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schelpenopslag' is de opslag van schelpen, minerale producten en halffabricaten tot een hoogte van 8 m toegestaan.

4.5.3 Detailhandel, volumineuze detailhandel en grootschalige detailhandel

Met betrekking tot detailhandel, volumineuze detailhandel en grootschalige detailhandel gelden de volgende regels:

a. detailhandelsbedrijven zijn niet toegestaan;
b. detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen zijn niet toegestaan, met uitzondering van detailhandelsbedrijven, zoals genoemd in 4.1 onder b;
c. grootschalige detailhandelsbedrijven zijn niet toegestaan;
d. ondergeschikte detailhandel is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de ondergeschikte detailhandel is uitsluitend binnen de bestaande bebouwing toegestaan;
    2. het vloeroppervlak in gebruik voor de ondergeschikte detailhandelsactiviteiten bedraagt niet meer dan 15% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 50 m²;
    3. de ondergeschikte detailhandelsactiviteiten worden door het bedrijf zelf uitgevoerd.

4.5.4 Opslag en distributie voor internetverkoop

Met betrekking tot Opslag en distributie voor internetverkoop gelden de volgende regels:

a. detailhandel vindt in hoofdzaak via internet plaats;
b. er plaatse van opslag en distributie voor internetverkoop vindt in overwegende mate opslag en distributie van goederen plaats;
c. de vloeroppervlakte voor het afhalen, afrekenen en uitstallen van producten bedraagt niet meer dan 15% van de vloeroppervlakte van het gebouw, met een maximum van 50 m²;
d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename in de parkeerbehoefte.

4.5.5 Aan-huis-gebonden beroepen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. aan-huis-gebonden beroepen en / of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan in de bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:
    1. de woonfunctie wordt in overwegende mate behouden;
    2. de vloeroppervlakte ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is niet groter dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 30 m²;
    3. aan-huis-gebonden beroepen en / of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan in een bijgebouw;
    4. de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;
    5. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving;
    6. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename in de parkeerbehoefte.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein"

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1:

a. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 4.1, 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 4.1 genoemd;
b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein" 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 4.1 genoemd.

4.6.2 Dienstverlening

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 voor de uitoefening van kleinschalige detailhandel en/of dienstverlening in de bedrijfswoning en/of aan- of uitbouw, met inachtneming van de volgende regels:

a. de woonfunctie van de bedrijfswoning blijft in overwegende mate behouden ;
b. de oppervlakte in gebruik voor dienstverlening is niet groter dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 30 m²;
c. dienstverlening is niet toegestaan in een bijgebouw;
d. de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;
e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.6.3 Afhankelijke woonruimte

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.5.1 onder e voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. de afhankelijk woonruimte wordt binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m^2;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning tot afwijken in, indien de bij het afwijken van de gebruiksregels bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. beplantingen;
b. speelvoorzieningen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging': uitsluitend een waterberging;
d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': tevens een noodontsluiting;
e. waterpartijen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
    1. bermen;
    2. bermsloten;
    3. voet- en fietspaden;
    4. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. toegestaan zijn:
    1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan:
    1. bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,50 m;
    2. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
    3. lichtmasten en overige masten: 10 m;
    4. speelvoorzieningen: 3 m;
    5. vrijstaande antennes: 10 m;
    6. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

5.3.1 Verkeer of Water

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Groen wijzigen in de bestemming Verkeer of Water, indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake verkeersstructuur, waterhuishouding en / of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

5.3.2 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemming Groen wijzigen voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare voorzieningen met in achtneming van de volgende regels:

a. de inhoud van het op te richten gebouw bedraagt maximaal 50 m^3;
b. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt niet meer dan 5 meter.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (voor)tuinen, al dan niet verhard, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. toegestaan zijn:
   1. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
   1. erf- en terreinafscheidingen: 1 m;
   2. vrijstaande antennes: 10 m;
   3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Uitbreiding gebouwen en overkappingen in de bestemming Tuin

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 onder a, ten einde ter plaatse van de bestemming Tuin, aan- of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 8 m² en de goot(- of boeibord)hoogte niet meer dan 3 meter;
b. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld of de verkeersveiligheid mag niet onevenredig worden aangetast;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.3.2 Tijdelijke woongelegenheid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 ten aanzien van de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid met in achtneming van de volgende regels:

a. omgevingsvergunning voor een tijdelijke woongelegenheid wordt alleen verleend bij ingrijpende bouwwerkzaamheden of vervangende nieuwbouw van een bestaande woning en realisering van een nieuwe woning;
b. de tijdelijke woongelegenheid wordt geplaatst binnen het bouwvlak of binnen een straal van 30 meter achter de naar de weg gerichte grens van het bouwvlak;
c. de afstand van een tijdelijke woongelegenheid tot de openbare weg bedraagt niet minder dan 3 meter;
d. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de bereikbaarheid voor hulpverlenende instanties;
e. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de ruimtelijke uitstraling voor de omgeving;
f. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de aansluiting van de tijdelijke woongelegenheid op de nutsvoorzieningen in verband met de bestaande situatie inzake nutsvoorzieningen en de duur van de plaatsing;
g. de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
h. de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat bouwmaterialen en bouwafval op het eigen perceel kunnen worden geplaatst;
i. het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid voor de duur van de werkzaamheden tot een maximum van 3 jaar;

j. omgevingsvergunning voor een tijdelijke woongelegenheid wordt niet verleend indien sprake is van grootschalige herstructurering van woningen;
k. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning tot afwijken in, indien de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van tijdelijke huisvesting niet meer aanwezig is.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. afvalverzamelplaatsen;
b. beplantingen;
c. bermen;
d. fietspaden;
e. geluidswerende voorzieningen;
f. parkeerplaatsen;
g. voetpaden;
h. waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen.
j. wegen;
k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein voor personenwagens.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

a. toegestaan zijn:
    1. bruggen;
    2. duikers;
    3. keermuren voor de waterbeheersing;
    4. oeverbeschoeiingen;
    5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
    1. bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,50 m;
    2. lichtmasten en overige masten: 10 m;
    3. speelvoorzieningen: 3 m;
    4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m.

7.3 Wijzigingsbevoegdheid

7.3.1 Groen of Water

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Verkeer wijzigen in de bestemmingen Groen of Water, indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, waterhuishouding en / of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

7.3.2 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemming Verkeer wijzigen voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare voorzieningen met in achtneming van de volgende regels:

a. de inhoud van het op te richten gebouw bedraagt maximaal 50 m^3;
b. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt niet meer dan 5 meter.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. aan- en afvoer van water;
b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. waterberging.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. toegestaan zijn:
    1. bruggen;
    2. duikers;
    3. keermuren voor de waterbeheersing;
    4. oeverbeschoeiingen;
    5. steigers;
    6. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
    1. bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,50 m;
    2. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
    3. lichtmasten en overige masten: 10 m;
    4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m.

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

8.3.1 Groen of Verkeer

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Water" wijzigen in de bestemmingen "Groen" of "Verkeer", indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, verkeersstructuur en / of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

8.3.2 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemming Water wijzigen voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare voorzieningen met in achtneming van de volgende regels:

a. de inhoud van het op te richten gebouw bedraagt maximaal 50 m^3;
b. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt niet meer dan 5 meter.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een woning, al dan niet met aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 1' en specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 2': tevens een hobbymatige paardenbak;
c. bijbehorende voorzieningen zoals:
    1. erven;
    2. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
    3. toegangs- en achterpaden;
    4. tuinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. toegestaan zijn:
    1. hoofdgebouwen;
    2. aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen;
    3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. hoofdgebouwen worden gebouwd:
    1. ter plaatse van de gronden zonder aanduiding: vrijstaand of aaneen;
c. de goothoogte en / of boeibordhoogte bedraagt niet meer dan:
    1. hoofdgebouwen: de aangegeven goothoogte;
    2. aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen: 4 m;
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
    1. hoofdgebouwen: de aangegeven bouwhoogte;
    2. aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen: 7 m en ten minste 1 meter lager dan van het hoofdgebouw;
    3. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
    4. vrijstaande antennes: 10 m;
    5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m;
e. de afstand van een aan- of uitbouw tot de voorste gevel van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 3 meter;
f. de afstand van een bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 meter;
g. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 meter;
h. indien gebouwen niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter.

9.2.2 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. toegestaan zijn:
    1. aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen;
    2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
    3. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 1' en 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak - 2': een paardenbak;
b. de goothoogte en / of boeibordhoogte van aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 4 meter;
c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
    1. aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen: 5 m;
    2. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;

3. afscheidingen ten behoeve van een paardenbak: 1,8 m;
4. vrijstaande antennes: 10 m;
5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m;

d. de afstand van een bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 meter;
e. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 meter;
f. indien gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter;
g. gronden buiten het bouwvlak worden tot ten hoogste 50% bebouwd met aan- en / of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 100 m² per perceel;
h. voor de berekening van het percentage van de oppervlakte als bedoeld onder g mogen ook worden gerekend de gronden met de bestemming Tuin, voor zover die gronden grenzen aan en in het verlengde liggen van de gronden buiten het bouwvlak;
i. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak -1': 1.200 m²;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak -2': 400 m².

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Uitbreiden bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde ten aanzien van de maximum oppervlakte van het bouwvlak, met in achtneming van de volgende regels:
a. het bouwvlak mag uitsluitend aan de achterzijde worden vergroot;
b. de oppervlakte van het bouwvlak wordt met niet meer dan 20% vergroot;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.3.2 Algemene afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde ten aanzien van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte dan wel bouwhoogte, de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens, de maximaal toelaatbare oppervlakte en het aangegeven bebouwingspercentage, met in achtneming van de volgende regels:
a. de afwijking bedraagt niet meer dan 15%;
b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.3.3 Afhankelijke woonruimte

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.5.3 en worden toegestaan dat voor afhankelijke woonruimte een grotere oppervlakte wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende regels:
a. de maximum oppervlakte voor aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag inclusief bijgebouwen in gebruik als afhankelijke woonruimte, niet meer bedragen dan 50% van de gronden buiten het bouwvlak tot een maximum van 100 m² per perceel;
b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.3.4 Tijdelijke woongelegenheid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2 ten aanzien van de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid met in achtneming van de volgende regels:
a. omgevingsvergunning voor een tijdelijke woongelegenheid wordt alleen verleend bij ingrijpende bouwwerkzaamheden of vervangende nieuwbouw van een bestaande woning en realisering van een nieuwe woning;

b. de tijdelijke woongelegenheid wordt geplaatst binnen het bouwvlak of binnen een straal van 30 meter achter de naar de weg gerichte grens van het bouwvlak;
c. de afstand van een tijdelijke woongelegenheid tot de openbare weg bedraagt niet minder dan 3 meter;
d. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de bereikbaarheid voor hulpverlenende instanties;
e. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de ruimtelijke uitstraling voor de omgeving;
f. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de aansluiting van de tijdelijke woongelegenheid op de nutsvoorzieningen in verband met de bestaande situatie inzake nutsvoorzieningen en de duur van de plaatsing;
g. de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
h. de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat bouwmaterialen en bouwafval op het eigen perceel kunnen worden geplaatst;
i. het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid voor de duur van de werkzaamheden tot een maximum van 3 jaar;
j. omgevingsvergunning voor een tijdelijke woongelegenheid wordt niet verleend indien sprake is van grootschalige herstructurering van woningen;
k. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning tot afwijken in, indien de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van tijdelijke huisvesting niet meer aanwezig is.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Algemeen

a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

9.4.2 Huisdierenverblijven, paarden en pony's en ander daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen vee

a. de gezamenlijke vloeroppervlakte van huisdierenverblijven bedraagt niet meer dan 10 m²;
b. het houden van en/of huisvesten van paarden, pony's of ander daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen vee is niet toegestaan met uitzondering van het houden van paarden en pony's ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak - 1' en "specifieke vorm van agrarisch - paardenbak - 2'.

9.4.3 Paardenbakken

Met betrekking tot het gebruik van paardenbakken gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak -1' en 'specifieke vorm van agrarisch- paardenbak -2' is per aanduidingsvlak niet meer dan 1 paardenbak toegestaan;
b. het gebruik van een paardenbak is alleen hobbymatig toegestaan;
c. het aanbrengen van lichtmasten ten behoeve van het gebruik van de paardenbak is niet toegestaan.

9.4.4 Aan-huis-gebonden beroepen en / of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. aan-huis-gebonden beroepen en / of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met inachtneming van het volgende:
    1. de woonfunctie wordt in overwegende mate behouden;
    2. de vloeroppervlakte ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is niet groter dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 30 m²;

3. aan-huis-gebonden beroepen en / of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan in een bijgebouw;
4. de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;
5. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving;
6. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename in de parkeerbehoefte.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Kleinschalige detailhandel en of dienstverlening

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1 voor de uitoefening van kleinschalige detailhandel en/of dienstverlening in de woning en/of aan- of uitbouw, met inachtneming van de volgende regels:

a. de woonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
b. kleinschalige detailhandel is niet groter dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 30 m²;
c. kleinschalige detailhandel is niet toegestaan in een bijgebouw;
d. de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;
e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.5.2 Huisvesten van paarden, pony's en ander naar aard en omvang gelijk te stellen vee

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.4.2 onder b, voor het houden van en/of huisvesten van niet beroeps- of bedrijfsmatig gehouden paarden, pony's of ander daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen vee, met inachtneming van de volgende regels:

a. paarden, pony's of ander daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen vee worden buiten het bouwvlak gehouden en gehuisvest;
b. de maximum oppervlakte van het bijgebouw (inclusief overkappingen) bedraagt niet meer dan 40 m²;
c. de afstand van het bijgebouw (inclusief overkappingen) tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 8 meter;
d. de afstand van het gebouw tot een bouwvlak bedraagt ten minste 35 meter;
e. de oppervlakte van het perceel bedraagt ten minste 1.000 m²;
f. de in lid 9.2.2 onder g genoemde oppervlakte wordt niet overschreden;
g. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.5.3 Afhankelijke woonruimte

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.4.1 voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. de afhankelijk woonruimte wordt binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m^2;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning tot afwijken in, indien de bij het afwijken van de gebruiksregels bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

9.6.1 Toestaan huisvesting arbeidsmigranten

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen wijzigen ten behoeve van huisvesting door arbeidsmigranten in de vorm van logies, met inachtneming van de volgende regels:

a. de huisvesting vindt plaats in een bestaand gebouw;
b. het karakter van het gebouw mag niet veranderen;
c. er dient sprake te zijn van gebruik door personen die elders hun hoofdverblijf hebben;
d. planwijziging wordt niet toegepast binnen een afstand van 250 meter van een gebouw in gebruik en / of bestemd voor logies als bedoeld onder k;
e. er mag geen sprake zijn van een zodanige verkeersaantrekkende werking die de normale afwikkeling van het verkeer nadelig beïnvloedt, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leidt;
f. wijziging mag worden toegepast indien er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn, zoals nabijgelegen bedrijven;
g. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
h. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging;
i. de gebouwde voorziening voldoet aan de eisen van de betreffende gemeentelijke verordening, het bouwbesluit of andere van toepassing zijnde regelgeving alsmede aan het SKIA-keurmerk en/of aan de volgende voorwaarden:
    1. beschikbaar bewoonbaar vloeroppervlakte per persoon ten minste 12 m² als bedoeld in de bouwverordening;
    2. voldoende privacy;
    3. toereikende sanitaire voorzieningen;
    4. toereikende verwarming;
    5. keukenvoorzieningen;
    6. toereikende brandveiligheidssituatie;
j. ongeacht het vorenstaande mogen in geen geval meer dan 4 personen worden gehuisvest;
k. in het wijzigingsplan worden de volgende bepalingen opgenomen:
    "Artikel A Bestemmingsomschrijving
    Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - logies - 1' zijn de gronden tevens bestemd voor logies ten behoeve van arbeidsmigranten.
    Artikel B Specifieke gebruiksregel
    Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:
    ter plaatse van het in Artikel A bedoelde perceel zijn logies toegestaan voor ten hoogste 4 arbeidsmigranten."

9.6.2 Beëindiging huisvesting arbeidsmigranten

Burgemeester en wethouders kunnen het bepaalde in het wijzigingsplan als bedoeld in lid 9.6.1 onder k te schrappen, met inachtneming van de volgende regels:

a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor zover het gebruik overeenkomstig de aanduiding voor de duur van ten minste 2 jaar aaneengesloten is onderbroken of zoveel eerder als met belanghebbenden is overeengekomen;
b. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging.

9.6.3 Toestaan bijzondere woonvorm

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen wijzigen ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende regels:

a. de bijzondere woonvorm past naar omvang in het beoogde gebouw, een en ander conform de Prestatie-eisen AWBZ-voorzieningen, en in de omgeving;

b. de bijzondere woonvorm mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt, waarbij tevens wordt aangetoond dat de bijzondere woonvorm geen onevenredige beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
c. voorzien wordt in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
d. in het wijzigingsplan wordt:
    1. de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm' opgenomen;
    2. de bepaling 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm' zijn gronden tevens bestemd voor een bijzondere woonvorm' opgenomen.

9.6.4 Beëindiging bijzondere woonvorm

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm" verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:
a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor zover het gebruik overeenkomstig de aanduiding voor de duur van ten minste 2 jaar aaneengesloten is onderbroken of zoveel eerder als met belanghebbenden is overeengekomen;
b. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging.

Artikel 10 Waterstaat-Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat-Waterkering aangewezen gronden zijn - behalve voor de daar voorkomende bestemmingen - mede bestemd voor waterstaatkundige en waterhuishoudkundige voorzieningen, met dien verstande dat de regels van de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" prevaleren boven de regels die gelden ingevolge de andere daar voorkomende bestemmingen.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;

met dien verstande dat:

b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitende 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.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2 onder b, met in achtneming van de volgende regels:

a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
b. het belang van de waterstaatkundige functie wordt door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad.

Artikel 11 Waarde - Archeologie - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

de voor Waarde - Archeologie – 1 aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

11.2 Bouwregels

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

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 2 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
    2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen 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 een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één 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, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 50 m^2 bedraagt;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

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

11.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie – 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende 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 en aanleggen van drainage;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel betreft van de waterbeheerder;
c. het aanleggen of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 11.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 11.2 in acht is genomen;
d. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
e. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

11.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 11.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veilig gesteld;
c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
    1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
    2. het doen van opgravingen;
    3. dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

11.4.1 Wijzigen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1', met inachtneming van de volgende regels, wijzigen:

a. voor het toekennen van de aanduiding 'Wettelijk beschermd archeologisch monument' aan gronden die ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988 zijn of worden beschermd;
b. in de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2', 'Waarde - Archeologie - 3' of 'Waarde - Archeologie - 4' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat deze gronden van een lagere archeologische waarde zijn.

11.4.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen 'Waarde - Archeologie - 1' 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.

11.4.3 Wijzigen vorm dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' 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. zonder verandering van de vorm van het bestemmingsvlak kan de bebouwing ten behoeve van de voor de gronden geldende andere bestemming niet of niet doelmatig worden gerealiseerd;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 12 Waarde - Archeologie - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

de voor Waarde - Archeologie – 2 aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

12.2 Bouwregels

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

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 2 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
    2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen 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 een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één 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, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 250 m^2 bedraagt;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

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

12.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie – 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende 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 en aanleggen van drainage;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel betreft van de waterbeheerder;
c. het aanleggen of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 12.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 12.2 in acht is genomen;
d. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
e. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

12.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 12.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veilig gesteld;
c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
    1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
    2. het doen van opgravingen;
    3. dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

12.4.1 Wijzigen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2', met inachtneming van de volgende regels, wijzigen:

a. voor het toekennen van de aanduiding 'Wettelijk beschermd archeologisch monument' aan gronden die ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988 zijn of worden beschermd;
b. in de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 3' of 'Waarde - Archeologie - 4' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat deze gronden van een lagere archeologische waarde zijn.

12.4.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen 'Waarde - Archeologie - 2' 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.

12.4.3 Wijzigen vorm dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' 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. zonder verandering van de vorm van het bestemmingsvlak kan de bebouwing ten behoeve van de voor de gronden geldende andere bestemming niet of niet doelmatig worden gerealiseerd;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 13 Waarde - Archeologie - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

de voor Waarde - Archeologie – 3 aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

13.2 Bouwregels

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

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 2 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
    2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen 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 een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één 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, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 500 m^2 bedraagt;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

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

13.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie – 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende 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 en aanleggen van drainage;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel betreft van de waterbeheerder;
c. het aanleggen of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 13.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 13.2 in acht is genomen;
d. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
e. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

13.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 13.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veilig gesteld;
c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
    1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
    2. het doen van opgravingen;
    3. dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

13.4.1 Wijzigen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3', met inachtneming van de volgende regels, wijzigen:

a. voor het toekennen van de aanduiding 'Wettelijk beschermd archeologisch monument' aan gronden die ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988 zijn of worden beschermd;
b. in de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 2' of 'Waarde - Archeologie - 4' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat deze gronden van een lagere archeologische waarde zijn.

13.4.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen 'Waarde - Archeologie - 3' 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.

13.4.3 Wijzigen vorm dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' 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. zonder verandering van de vorm van het bestemmingsvlak kan de bebouwing ten behoeve van de voor de gronden geldende andere bestemming niet of niet doelmatig worden gerealiseerd;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 14 Waarde - Archeologie - 4

14.1 Bestemmingsomschrijving

de voor Waarde - Archeologie – 4 aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.

14.2 Bouwregels

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

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 2 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
    2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen 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 een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één 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, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 2.500 m^2 bedraagt;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

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

14.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie – 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende 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 en aanleggen van drainage;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel betreft van de waterbeheerder;
c. het aanleggen of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 14.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 14.2 in acht is genomen;
d. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;
e. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

14.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

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

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veilig gesteld;
c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
    1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
    2. het doen van opgravingen;
    3. dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

14.4 Wijzigingsbevoegdheid

14.4.1 Wijzigen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4', met inachtneming van de volgende regels, wijzigen:

a. voor het toekennen van de aanduiding 'Wettelijk beschermd archeologisch monument' aan gronden die ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988 zijn of worden beschermd;
b. in de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 2' of 'Waarde - Archeologie - 3' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat deze gronden van een lagere archeologische waarde zijn.

14.4.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen 'Waarde - Archeologie - 4' 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.

14.4.3 Wijzigen vorm dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' 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. zonder verandering van de vorm van het bestemmingsvlak kan de bebouwing ten behoeve van de voor de gronden geldende andere bestemming niet of niet doelmatig worden gerealiseerd;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 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 16 Algemene bouwregels

16.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a. voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
   1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
   2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
b. in geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

16.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

16.3 Percentages

Een in deze regels aangegeven percentage geeft aan hoeveel van de desbetreffende gronden ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mogen de betreffende gronden volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Vrijwaringszone - Dijk

17.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - Dijk' aangewezen gronden zijn - behalve voor de daar voorkomende bestemmingen - mede aangeduid voor waterstaatkundige voorzieningen.

17.1.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen de in lid 17.1.1 genoemde bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de hoogte van bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter;
c. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en geldende bouwregels mag uitsluitend worden gebouwd, als het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

17.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.1.2, onder c met inachtneming van de volgende regels:

a. bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
b. de waterstaatkundige belangen worden door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad;

alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten in het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

18.1 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 mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Bouwen in strijd met het plan

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking lid 19.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 19.1 onder a met maximaal 10%;

c. Het in lid 19.1 onder a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 Gebruik in strijd met het plan

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 19.2 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, bedoeld in lid 19.2 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het in lid 19.2 onder a bepaalde is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "regels van het bestemmingsplan Molenpolder".

bijlagen
bij de regels

Bijlage 1 Staat van Activiteiten

Staat van Activiteiten

Aan-huis-gebonden beroep

- advocaat;
- accountant;
- administratieconsulent;
- alternatieve genezer;
- belastingconsulent;
- bouwkundig architect;
- dierenarts;
- fysiotherapeut;
- gerechtsdeurwaarder;
- huidtherapeut;
- huisarts;
- interieurarchitect;
- juridisch adviseur;
- kunstenaar;
- leraar;
- logopedist;
- medisch specialist;
- notaris;
- oefentherapeut;
- cesar/mensendieck;
- organisatieadviseur;
- orthopedagoog;
- psycholoog;
- raadgevend adviseur;
- redacteur;
- registeraccountant;
- stedenbouwkundige;
- tandarts;
- tandarts-specialist;
- tolkvertaler (al dan niet beëdigd);
- tuin- en landschapsarchitect;
- verloskundige;
- met de vorenstaande activiteiten vergelijkbare activiteiten.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis

- bloemschikker;
- computerservice (o.a. systeembouw/-analyse);
- decorateur;
- fietsenreparateur;
- fotograaf;
- glazenwasser;
- goud- en zilversmid;

- hoedenmaker;
- instrumentenmaker;
- kaarsenmaker;
- kledingatelier;
- klompenmaker;
- koeriersdienst;
- loodgieter;
- lijstenmaker;
- meubelmaker;
- muziekinstrumentenmaker;
- pottenbakker;
- prothesemaker;
- reparatie kleine consumentenartikelen (antiek, tv's, radio's, horloges etc.);
- traiteur;
- tv/radio reparateur;
- zadelmaker;
- met de vorenstaande activiteiten vergelijkbare activiteiten.

Dienstverlening

- autorijschool;
- bankfiliaal;
- fitness-studio;
- hondentrimmer;
- kapsalon;
- makelaarskantoor;
- nagelstudio;
- pedicure;
- reclamebureau (kleinschalig);
- reisbureau;
- reisorganisatie (kleinschalig);
- uitzendbureau;
- wasserette;
- schoonheidsspecialist;
- webshop;
- met de vorenstaande activiteiten vergelijkbare activiteiten.

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein"

Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

behorende bij de regels van het bestemmingsplan
van de gemeente

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit		
p.c.	productiecapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.o.	productieoppervlak	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
b.o.	bedrijfsoppervlak		
v.c.	verwerkingscapaciteit		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
u	uur		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
d	dag		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW													
0112	0	Tuinbouw:													
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30			2	1	G
0112	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C		10		100			3.2	1	G
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C		10		30			2	1	G
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30			2	1	G
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:													
014	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50	D		3.1	2	G
014	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30			10		30			2	1	G
014		- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55													
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50			3.1	2	G
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30			2	1	G
0142		KI-stations	30	10	30	C		0		30			2	1	G
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN													
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C		50	R	100			3.2	2	G
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C		10		50			3.1	1	G
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen													
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C		0		100			3.2	1	G
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C		0		50			3.1	1	G
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:													
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D		3.2	2	G
151	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C		30		700			5.2	2	G
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C		50	R	300			4.2	2	G
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m²	100	0	100	C		50	R	100			3.2	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1.000 m²	50	0	50	C		30		50			3.1	1	G
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50			10		50			3.1	1	G
151	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50			3.1	1	G
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50			3.1	2	G
152	0	Visverwerkingsbedrijven:													
152	1	- drogen	700	100	200	C		30		700			5.2	2	G
152	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200			4.1	2	G
152	3	- roken	300	0	50	C		0		300			4.2	1	G
152	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1.000 m²	300	10	50	C		30		300	D		4.2	2	G
152	5	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m²	100	10	50			30		100			3.2	1	G
152	6	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50			3.1	1	G
1531	0	Aardappelproductenfabrieken:													
1531	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300			4.2	2	G
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50	R	50			3.1	1	G
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:													
1532, 1533	1	- jam	50	10	100	C		10		100			3.2	1	G
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100			3.2	2	G
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100			3.2	2	G
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300			4.2	2	G
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300			4.2	2	G
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:													
1541	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	30	100	C		30	R	200			4.1	3	G
1541	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	50	300	C	Z	50	R	300			4.2	3	G
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:													
1542	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	10	100	C		100	R	200			4.1	3	G
1542	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	10	300	C	Z	200	R	300			4.2	3	G
1543	0	Margarinefabrieken:													
1543	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	100	10	200	C		30	R	200			4.1	3	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
1543	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	200	10	300	C	Z	50	R	300			4.2	3	G
1551	0	Zuivelproductenfabrieken:													
1551	1	- gedroogde producten, p.c. >= 1,5 ton/uur	200	100	500	C	Z	50	R	500			5.1	3	G
1551	2	- geconcentreerde producten, verdampingscapaciteit >= 20 ton/uur	200	30	500	C	Z	50	R	500			5.1	3	G
1551	3	- melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 ton/jaar	50	0	100	C		50	R	100			3.2	2	G
1551	4	- melkproductenfabrieken v.c. >= 55.000 ton/jaar	100	0	300	C	Z	50	R	300			4.2	3	G
1551	5	- overige zuivelproductenfabrieken	50	50	300	C		50	R	300			4.2	3	G
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100			3.2	2	G
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30			2	1	G
1561	0	Meelfabrieken:													
1561	1	- p.c. >= 500 ton/uur	200	100	300	C	Z	100	R	300			4.2	2	G
1561	2	- p.c. < 500 ton/uur	100	50	200	C		50	R	200			4.1	2	G
1561		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D		4.1	2	G
1562	0	Zetmeelfabrieken:													
1562	1	- p.c. < 10 ton/uur	200	50	200	C		30	R	200			4.1	1	G
1562	2	- p.c. >= 10 ton/uur	300	100	300	C	Z	50	R	300			4.2	2	G
1571	0	Veevoerfabrieken:													
1571	1	- destructiebedrijven	700	30	200	C		50		700	D		5.2	3	G
1571	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100	C		30	R	700	D		5.2	3	G
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit < 10 ton/uur water	300	100	200	C		30		300			4.2	2	G
1571	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit >= 10 ton/uur water	700	200	300	C	Z	50		700			5.2	3	G
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 ton/uur	200	50	200	C		30		200			4.1	3	G
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 ton/uur	300	100	300	C	Z	50	R	300			4.2	3	G
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200			4.1	2	G
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1	- v.c. < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30			2	1	G
1581	2	- v.c. >= 7.500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100			3.2	2	G
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100			3.2	2	G
1583	0	Suikerfabrieken:													

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
1583	1	- v.c. < 2.500 ton/jaar	500	100	300	C		100	R	500			5.1	2	G
1583	2	- v.c. >= 2.500 ton/jaar	1000	200	700	C	Z	200	R	1000			5.3	3	G
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:													
1584	1	- cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100			50	R	500			5.1	2	G
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50			30		100			3.2	2	G
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30			2	1	G
1584	4	- suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50			30	R	300			4.2	2	G
1584	5	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100			3.2	2	G
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30			2	1	G
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50			3.1	2	G
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:													
1586	1	- koffiebranderijen	500	30	200	C		10		500	D		5.1	2	G
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100			3.2	2	G
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50			10		200			4.1	2	G
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50			30		200	D		4.1	2	G
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50			50	R	200			4.1	2	G
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:													
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100			3.2	2	G
1589.2	2	- met poederdrogen	300	50	50			50	R	300			4.2	2	G
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50			30		200			4.1	2	G
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C		30		300			4.2	2	G
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:													
1592	1	- p.c. < 5.000 ton/jaar	200	30	200	C		30	R	200			4.1	1	G
1592	2	- p.c. >= 5.000 ton/jaar	300	50	300	C		50	R	300			4.2	2	G
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30	C		0		30			2	1	G
1596		Bierbrouwerijen	300	30	100	C		50	R	300			4.2	2	G
1597		Mouterijen	300	50	100	C		30		300			4.2	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100			3.2	3	G
16	-	VERWERKING VAN TABAK													
160		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30		200			4.1	2	G
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL													
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100			3.2	2	G
172	0	Weven van textiel:													
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100			3.2	2	G
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50		300			4.2	3	G
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50			3.1	2	G
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50			3.1	1	G
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200			4.1	2	G
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50			3.1	1	G
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50			3.1	1	G
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	10	10	30			10		30			2	2	G
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50			3.1	1	G
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)													
191		Lederfabrieken	300	30	100			10		300			4.2	2	G
192		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D		3.1	2	G
193		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50			3.1	2	G
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE													
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100			3.2	2	G
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:													

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200			4.1	2	G
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50			3.1	2	G
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100			3.2	3	G
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100			3.2	2	G
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50			0		50			3.1	1	G
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30			2	1	G
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN													
2111		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200			4.1	3	G
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:													
2112	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C		30	R	50			3.1	1	G
2112	2	- p.c. 3 - 15 ton/uur	100	50	200	C	Z	50	R	200			4.1	2	G
2112	3	- p.c. >= 15 ton/uur	200	100	300	C	Z	100	R	300			4.2	3	G
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100			3.2	2	G
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:													
2121.2	1	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100	C		30	R	100			3.2	2	G
2121.2	2	- p.c. >= 3 ton/uur	50	30	200	C	Z	30	R	200			4.1	2	G
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100			3.2	3	G
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100			3.2	3	G
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30			2	1	P
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10			1	1	G
2223	B	Binderijen	30	0	30			0		30			2	2	G
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30			2	2	G
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D		2	2	G
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10			1	1	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN													
231		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C	Z	100	R	1000			5.3	2	G
2320.1		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	C	Z	1500	R	1500			6	3	G
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100			3.2	2	G
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	R	300			4.2	2	G
2320.2	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200			50	R	300	D		4.2	2	G
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100			1500		1500	D		6	1	G
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:													
2411	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 ton/dag lucht	10	0	700	C	Z	100	R	700			5.2	3	G
2411	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	C		100	R	500			5.1	3	G
2411	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	C		300	R	500			5.1	3	G
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	R	200	D		4.1	3	G
2413	0	Anorganische chemische grondstoffenfabrieken:													
2413	1	- niet vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	100	30	300	C		300	R	300	D		4.2	2	G
2413	2	- vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	300	50	500	C		700	R	700	D		5.2	3	G
2414.1	A0	Organische chemische grondstoffenfabrieken:													
2414.1	A1	- niet vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	300	10	200	C		300	R	300	D		4.2	2	G
2414.1	A2	- vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	1000	30	500	C		700	R	1000	D		5.3	2	G
2414.1	B0	Methanolfabrieken:													
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	100	0	200	C		100	R	200			4.1	2	G
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	200	0	300	C	Z	200	R	300			4.2	3	G
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetische):													
2414.2	1	- p.c. < 50.000 ton/jaar	300	0	200	C		100	R	300			4.2	2	G
2414.2	2	- p.c. >= 50.000 ton/jaar	500	0	300	C	Z	200	R	500			5.1	3	G
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C		500	R	500			5.1	3	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	
2416		Kunstharsenfabrieken en dergelijke	700	30	300	C		500	R	700		5.2	3	G
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:												
242	1	- fabricage	300	50	100	C		1000	R	1000		5.3	3	G
242	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C		500	R	500	D	5.1	2	G
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	R	300	D	4.2	3	G
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:												
2441	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	200	10	200	C		300	R	300		4.2	1	G
2441	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	300	10	300	C		500	R	500		5.1	2	G
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:												
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1	2	G
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2	2	G
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C		100	R	300		4.2	3	G
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C		50	R	300		4.2	2	G
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:												
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2	3	G
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100			50		500		5.1	3	G
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2	3	G
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1	3	G
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1	2	G
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	R	300		4.2	3	G
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF												
2511		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	R	300		4.2	2	G
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:												
2512	1	- vloeroppervlak < 100 m²	50	10	30			30		50		3.1	1	G
2512	2	- vloeroppervlak >= 100 m²	200	50	100			50	R	200		4.1	2	G
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2	1	G
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:												
252	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
252	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	R	300			4.2	2	G
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50			30		50			3.1	2	G
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN													
261	0	Glasfabrieken:													
261	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 ton/jaar	30	30	100			30		100			3.2	1	G
261	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 ton/jaar	30	100	300	C	Z	50	R	300			4.2	2	G
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 ton/jaar	300	100	100			30		300			4.2	1	G
261	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 ton/jaar	500	200	300	C	Z	50	R	500			5.1	2	G
2612		Glas-in-loodzetterij	10	30	30			10		30			2	1	G
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50			3.1	1	G
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:													
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30			2	1	G
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100			3.2	2	G
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200			4.1	2	G
264	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200			4.1	2	G
2651	0	Cementfabrieken:													
2651	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	300	500	C		30	R	500			5.1	2	G
2651	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	500	1000	C	Z	50	R	1000			5.3	3	G
2652	0	Kalkfabrieken:													
2652	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R	200			4.1	2	G
2652	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R	500			5.1	3	G
2653	0	Gipsfabrieken:													
2653	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R	200			4.1	2	G
2653	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R	500			5.1	3	G
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:													
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200			30		200			4.1	2	G
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 ton/dag	10	100	300			30		300			4.2	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
2661.1	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 ton/dag	30	200	700		Z	30		700			5.2	3	G
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:													
2661.2	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	50	100			30		100			3.2	2	G
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	300		Z	30		300			4.2	3	G
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100			3.2	2	G
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:													
2663, 2664	1	- p.c. < 100 ton/uur	10	50	100			10		100			3.2	3	G
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 ton/uur	30	200	300		Z	10		300			4.2	3	G
2665, 2666	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:													
2665, 2666	1	- p.c. < 100 ton/dag	10	50	100			50	R	100			3.2	2	G
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 ton/dag	30	200	300		Z	200	R	300			4.2	3	G
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:													
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0		100	D		3.2	1	G
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50			0		50			3.1	1	G
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 ton/jaar	10	100	300			10		300			4.2	1	G
267	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	700		Z	10		700			5.2	2	G
2681		Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	10	30	50			10		50	D		3.1	1	G
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:													
2682	A1	- p.c. < 100 ton/uur	300	100	100			30		300			4.2	3	G
2682	A2	- p.c. >= 100 ton/uur	500	200	200		Z	50		500			5.1	3	G
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):													
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 ton/jaar	100	200	300	C	Z	30		300			4.2	2	G
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50		200			4.1	2	G
2682	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D		3.2	2	G
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200			30		200			4.1	3	G
2682	D1	- asfaltcentrales: p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300		Z	50		300			4.2	3	G
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN													
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:													

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
271	1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	700	500	700			200	R	700			5.2	2	G
271	2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	1500	1000	1500	C	Z	300	R	1500			6	3	G
272	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:													
272	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	500			30		500			5.1	2	G
272	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	1000		Z	50	R	1000			5.3	3	G
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:													
273	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	300			30		300			4.2	2	G
273	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	50	700		Z	50	R	700			5.2	3	G
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:													
274	A1	- p.c. < 1.000 ton/jaar	100	100	300			30	R	300			4.2	1	G
274	A2	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	200	300	700		Z	50	R	700			5.2	2	G
274	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen en dergelijke:													
274	B1	- p.o. < 2.000 m²	50	50	500			50	R	500			5.1	2	G
274	B2	- p.o. >= 2.000 m²	200	100	1000		Z	100	R	1000			5.3	3	G
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:													
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300			4.2	1	G
2751, 2752	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500			5.1	2	G
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:													
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300			4.2	1	G
2753, 2754	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500			5.1	2	G
28	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)													
281	0	Constructiewerkplaatsen:													
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100			3.2	2	G
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	30	30	50			10		50			3.1	1	G
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m²	30	50	200			30		200			4.1	2	G
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	50	200	300		Z	30		300			4.2	3	G
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:													

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
2821	1	- p.o. < 2.000 m²	30	50	300			30	R	300			4.2	2	G
2821	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	500		Z	50	R	500			5.1	3	G
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200			4.1	2	G
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200			4.1	1	G
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke	50	30	100			30		100	D		3.2	2	G
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	30	30	50			10		50	D		3.1	1	G
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:													
2851	1	- algemeen	50	50	100			50		100			3.2	2	G
2851	10	- stralen	30	200	200			30		200	D		4.1	2	G
2851	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D		3.2	1	G
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D		3.2	2	G
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100			30	R	100	D		3.2	2	G
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50		100			3.2	2	G
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50		100			3.2	2	G
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30		100			3.2	2	G
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30		100			3.2	2	G
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30		100			3.2	2	G
2851	8	- emailleren	100	50	100			50	R	100			3.2	1	G
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen en dergelijke)	30	30	100			50		100			3.2	2	G
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30		100	D		3.2	1	G
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	10	30	50			10		50	D		3.1	1	G
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:													
287	A1	- p.o. < 2.000 m²	30	50	200			30		200			4.1	2	G
287	A2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	500		Z	30		500			5.1	3	G
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30		100			3.2	2	G
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²	30	30	50			10		50			3.1	1	G
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN													
29	0	Machine- en apparatenfabrieken inclusief reparatie:													

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
29	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	100			30		100	D	3.2	2	G
29	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	30	200			30		200	D	4.1	3	G
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30		300	D	4.2	3	G
29		- reparatie van machines en apparaten, zonder proefdraaien verbrandingsmotoren ≥ 1 MW	30	30	50			30		50		3.1	1	G
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS												
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparatie	30	10	30			10		30		2	1	G
31	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN												
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken, inclusief reparatie	200	30	30			50		200		4.1	1	G
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50		200		4.1	1	G
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D	4.1	2	G
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2	2	G
315		Lampenfabrieken	200	30	30			300	R	300		4.2	2	G
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1	G
3162		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C	Z	200	R	1500		6	2	G
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN												
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2	G
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1	G
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30			0		30		2	1	G
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS												

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven												
341	1	- p.o. < 10.000 m²	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1	3	G
341	2	- p.o. >= 10.000 m²	200	30	300		Z	50	R	300		4.2	3	G
3420.1		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1	2	G
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1	2	G
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	G
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)												
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:												
351	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2	G
351	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2	G
351	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1	2	G
351	4	- metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C	Z	50		500		5.1	2	G
351		- onderhoud/reparatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50			30		50		3.1	2	G
3511		Scheepssloperijen	100	200	700			100	R	700		5.2	2	G
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:												
352	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2	G
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	R	300		4.2	2	G
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:												
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30		200		4.1	2	G
353	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000		Z	100	R	1000		5.3	2	G
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	G
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2	G
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2	G
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10			0		10		1	1	P
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10			10		30		2	1	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30			2	2	G
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50			3.1	2	G
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50			3.1	2	G
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30			2	1	P
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D		3.1	2	G
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING													
371		Metaal- en autoschredders	30	100	500		Z	30		500			5.1	2	G
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:													
372	A1	- v.c. < 100.000 ton/jaar	30	100	300			10		300			4.2	2	G
372	A2	- v.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	700			10		700			5.2	3	G
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100			50	R	300			4.2	2	G
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C		50		300			4.2	3	G
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER													
40	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (elektrisch vermogen >= 50 MWe)													
40	A1	- kolengestookt (inclusief meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700	C	Z	200		700			5.2	2	G
40	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100		500			5.1	2	G
40	A3	- gasgestookt (inclusief bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100	R	500			5.1	1	G
40	A5	- warmtekrachtinstallaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500	C	Z	100	R	500			5.1	1	G
40	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:													
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, gft en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100			3.2	2	G
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100			3.2	2	G
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:													
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30			2	1	P
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50			3.1	1	P
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100			3.2	1	P
40	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300	C	Z	50		300			4.2	1	P

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
40	C5	- >= 1.000 MVA	0	0	500	C	Z	50		500			5.1	1	P
40	D0	Gasdistributiebedrijven:													
40	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C		100		300			4.2	1	P
40	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500	C		200	R	500			5.1	1	P
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10	C		10		10			1	1	P
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30	C		10		30			2	1	P
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	0	0	50	C		50	R	50			3.1	1	P
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:													
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100			3.2	1	P
40	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30			2	1	P
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER													
41	A0	Waterwinning-/bereidingbedrijven:													
41	A1	- met chloorgas	50	0	50	C		1000	R	1000	D		5.3	1	G
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50	C		30		50			3.1	1	G
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:													
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30			2	1	P
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100			3.2	1	P
41	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C		10		300			4.2	1	P
45	-	BOUWNIJVERHEID													
45		Bouwbedrijven/aannemers algemeen													
45	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100			3.2	2	G
45	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1000 m²: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50			3.1	2	G
45	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m²	0	10	30			10		30			2	1	G
453		Bouwinstallatie algemeen	10	10	30			30		30			2	1	G
453		Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuiterij	50	30	50			30		50			3.1	1	G
453		Elektrotechnische installatie	10	10	30			10		30			2	1	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS													
501, 502, 504		Groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30			2	2	P
501		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100			10		100			3.2	2	G
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100			3.2	1	G
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10			1	1	G
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50			3.1	1	G
5020.5		Autowasserijen	10	0	30			0		30			2	3	P
503, 504		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30			2	1	P
51	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG													
5121	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R	50			3.1	2	G
5121	1	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300		Z	50	R	300			4.2	2	G
5122		Groothandel in bloemen en planten	10	10	30			0		30			2	2	G
5123		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C		0		100			3.2	2	G
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50			3.1	2	G
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50			3.1	2	G
5132, 5133		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50			3.1	2	G
5134		Groothandel in dranken	0	0	30			0		30			2	2	G
5135		Groothandel in tabaksproducten	10	0	30			0		30			2	2	G
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30			2	2	G
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30			2	2	G
5138, 5139		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30			2	2	G
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30			2	2	G
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:													
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30			2	2	G
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50			3.1	2	G
5148.7	5	- munitie	0	0	30			30		30			2	2	G
5151.1	0	Groothandel in vaste brandstoffen:													

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50			3.1	2	P
5151.1	2	- kolenterminal, opslag oppervlak >= 2.000 m²	50	500	500		Z	100		500			5.1	3	G
5151.2	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:													
5151.2		- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10			10		10			1	1	G
5151.2		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m³	10	0	10			50	R	50			3.1	1	G
5151.2		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			100	R	100			3.2	1	G
5151.2		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m³	10	0	10			10		30			2	1	G
5151.2		- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			50		50			3.1	1	G
5151.2	1	- o.c. > 1.000 m³, < 100.000 m³	50	0	50			200	R	200	D		4.1	2	G
5151.2	2	- o.c. >= 100.000 m³	100	0	50			500	R	500	D		5.1	2	G
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D		4.2	2	G
5151.2	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):													
5151.2		- bovengronds, < 2 m³	0	0	0			30		30			2	1	G
5151.2		- bovengronds, 2 - 8 m³	10	0	0			50	R	50			3.1	1	G
5151.2		- bovengronds, 8 - 80 m³	10	0	10			100	R	100			3.2	1	G
5151.2		- bovengronds, 80 - 250 m³	30	0	30			300	R	300			4.2	2	G
5151.2		- ondergronds, < 80 m³	10	0	10			50	R	50			3.1	1G	G
5151.2		- ondergronds, 80 - 250 m³	30	0	30			200	R	200			4.1	2	G
5151.2	1	- o.c. > 1.000 m³, < 100.000 m³	50	0	50			200	R	200	D		4.1	2	G
5151.2	2	- o.c. >= 100.000 m³	100	0	50			500	R	500	D		5.1	2	G
5151.2		Gasvormige brandstoffen in gasflessen													
5151.2		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10			1	1	G
5151.2		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10			30	R	30			2	1	G
5151.2		- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau	30	0	30			500	R	500			5.1	2	G
5151.2		Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10			50		50			3.1	1	G
5151.3		Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30			50		100			3.2	2	G
5152.1	0	Groothandel in metaalertsen:													
5152.1	1	- opslag oppervlak < 2.000 m²	30	300	300			10		300			4.2	3	G
5152.1	2	- opslag oppervlak >= 2.000 m²	50	500	700		Z	10		700			5.2	3	G

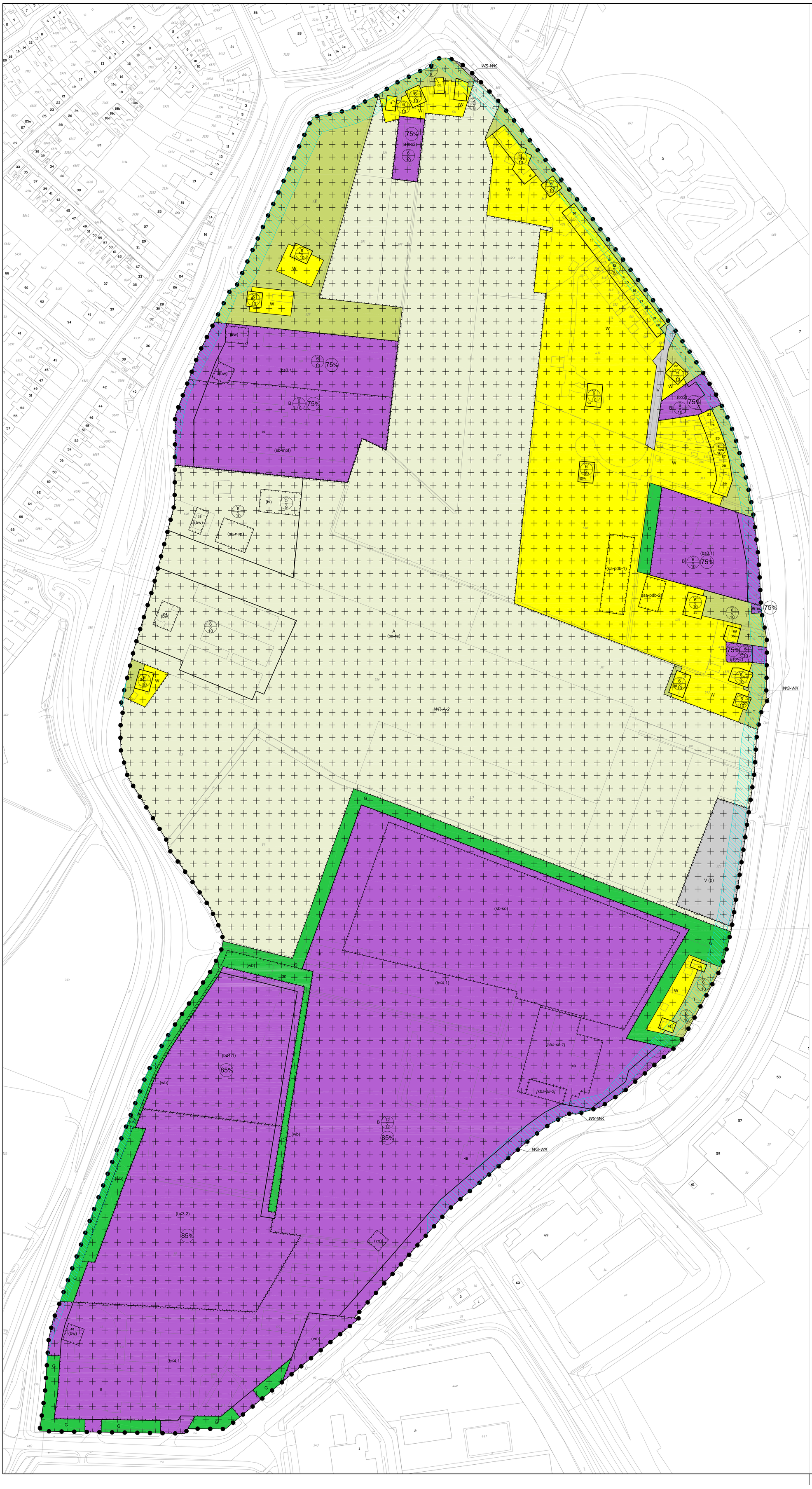
SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
5152.2 /.3		Groothandel in metalen en -halffabricaten	0	10	100			10		100			3.2	2	G
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:													
5153	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	10	50			10		50			3.1	2	G
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	10	30			10		30			2	1	G
5153.4	4	Zand en grind:													
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0		100			3.2	2	G
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30			0		30			2	1	G
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:													
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10		50			3.1	2	G
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30			0		30			2	1	G
5155.1		Groothandel in chemische producten	50	10	30			100	R	100	D		3.2	2	G
5155.2		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30			2	1	G
5155.2		Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of gasflessen													
5155.2		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10			1	1	G
5155.2		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0			30	R	30			2	1	G
5155.2		- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau	0	0	0			500	R	500			5.1	1	G
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30			2	2	G
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m²	10	30	100			30		100			3.2	2	G
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50			10		50			3.1	2	G
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m²	10	30	100			10		100	D		3.2	2	G
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50			10		50			3.1	2	G
518	0	Groothandel in machines en apparaten:													
518	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100			3.2	2	G
518	2	- overige	0	10	50			0		50			3.1	2	G
518	3	- overig met oppervlak <= 2.000 m²	0	10	30			0		30			2	1	G
519		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	0	0	30			0		30			2	2	G
52	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN													
527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10			1	1	P

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
60	-	VERVOER OVER LAND													
6022		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30			2	2	P
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100			3.2	2	G
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m²	0	0	100	C		30		100			3.2	3	G
6024	1	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1.000 m²	0	0	50	C		30		50			3.1	2	G
63	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER													
631		Loswal	10	30	50			30		50			3.1	2	G
6312	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D		3.1	2	G
6312	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30			2	2	G
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100			3.2	2	G
6321	3	Caravanstalling	10	0	30	C		10		30			2	2	P
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE													
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30			2	2	P
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN													
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30			2	2	P
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50			10		50	D		3.1	2	G
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D		3.1	2	G
7133		Verhuurbedrijven voor kantoormachines en computers	10	0	30			10					2	2	G
72	-														
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE													
725		Onderhoud en reparatie computers en kantoormachines	0	0	10			0		10			1	1	P
72	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30			2	1	P

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK													
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30			2	1	P
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING													
74701		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D		3.1	1	P
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30			2	2	G
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	C		50	R	200			4.1	3	G
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	0	0	10			0		10			1	2	P
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING													
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:													
9001	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10		200			4.1	2	G
9001	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C	Z	10		300			4.2	2	G
9001	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300	C	Z	10		500			5.1	3	G
9001	B	Rioolgemalen	30	0	10	C		0		30			2	1	P
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven en dergelijke	50	30	50			10		50			3.1	2	G
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50			3.1	2	G
9002.1	C	Vuiloverslagstations	200	200	300			30		300			4.2	3	G
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:													
9002.2	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500			5.1	3	G
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100			3.2	1	G
9002.2	A3	- verwerking radioactief afval	0	10	200	C		1500		1500			6	1	G
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50			3.1	1	G
9002.2	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D		3.2	1	G
9002.2	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	D		4.2	3	G
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30			2	1	G
9002.2	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300			10		300			4.2	3	G
9002.2	C0	Composteerbedrijven:													
9002.2	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	50			10		300			4.2	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
9002.2	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jaar	700	300	100			30		700		5.2	2	G	
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100			10		100		3.2	2	G	
9002.2	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jaar	200	200	100			30		200		4.1	3	G	
9002.2	C5	- gft in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200		4.1	3	G	
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING													
9301.1	A	Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50	C		30		50		3.1	2	G	
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50		3.1	2	G	
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2	2	G	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2	1	G	

kaart(en)



Plangebied

Molenpolder

Enkelbestemmingen

- A — Agrarisch
- B — Bedrijf
- G — Groen
- T — Tuin
- V — Verkeer
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- *WR-A-2* — Waarde - Archeologie - 2
- *WS-WK* — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- vrijwaringszone - dijk

Functieaanduidingen

- (bs≤2) — bedrijf tot en met categorie 2
- (bs≤3.1) — bedrijf tot en met categorie 3.1
- (bs≤3.2) — bedrijf tot en met categorie 3.2
- (bs≤4.1) — bedrijf tot en met categorie 4.1
- (bw) — bedrijfswoning
- (iv) — intensieve veehouderij
- (nv) — nutsvoorziening
- (os) — ontsluiting
- (p) — parkeerterrein
- (sa-nap) — specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit verwerking agrarische producten
- [sa-pdb-1] — specifieke vorm van agrarisch - paardenbak-1
- [sa-pdb-2] — specifieke vorm van agrarisch - paardenbak-2
- (sa-ra) — specifieke vorm van agrarisch - randzone
- (sb-mpf) — specifieke vorm van bedrijf - minerale productenfabriek
- (sb-so) — specifieke vorm van bedrijf - schelpopslag
- (vm) — verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
- (wb) — waterberging
- (zo) — zend-/ontvangstinstallatie

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [sba-sil-1] — specifieke bouwaanduiding - silo-1
- [sba-sil-2] — specifieke bouwaanduiding - silo-2

Maatvoeringen

- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximum bebouwingspercentage (%)

Overig

- topografische en kadastrale ondergrond

gemeente **Reimerswaal**

bestemmingsplan **Molenpolder**

noordpijl

identificatie	planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:1000
NL.IMRO.0703.07YeBPMolenpolder-va01	18-10-2011	concept	afmeting	: A0
	29-05-2012	voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer	06-11-2012	ontwerp	aantal bladen	: 1
0703.8771.00	28-05-2013	vastgesteld	bestand	: 08NJ-bp1

RBOI
Postbus 430
4330 AK Middelburg
0118-689010
mburg@rboi.nl
www.rboi.nl
referte : ing. R.G.M. Louwes
getekend : rds