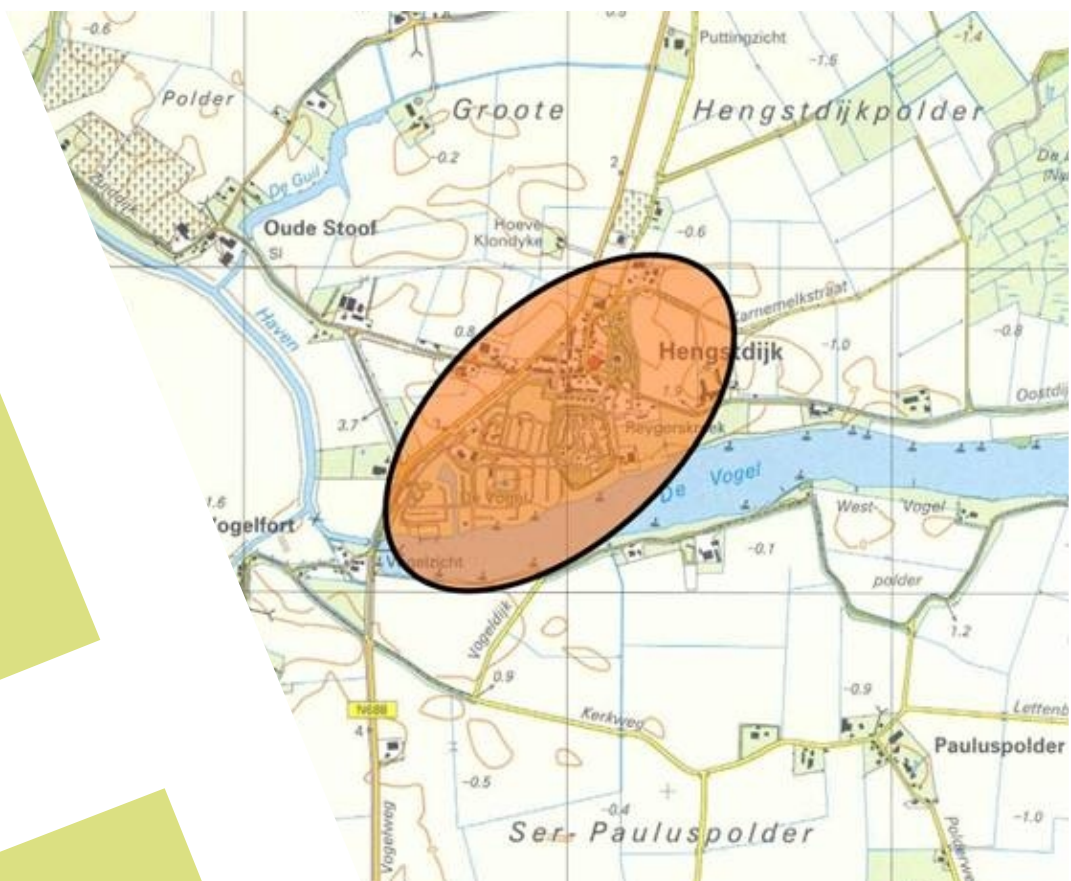


Hulst

Hengstdijk



bestemmingsplan

hulst

hengstdijk

bestemmingsplan

identificatie

projectnummer

707.007543.00

opdrachtleider

ir. T.C.M.C. van Aalst

plan status

datum

21-12-2009

22-04-2010

status

ontwerp

vastgesteld

toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Doel en opzet bestemmingsplan	blz. 3
1.1. Actualisering bestemmingsplan	3
1.2. Planopgave: consoliderend bestemmingsplan	3
1.3. Plangebied	3
1.4. Opzet plantoelichting	4
1.5. Nieuwe Wet ruimtelijke ordening en bestemmingsplan	5
2. Planbeschrijving	7
2.1. Kenschets plangebied	7
2.2. Uitgangspunten en randvoorwaarden	8
3. Toetsen	11
3.1. Milieu	11
3.2. Waterparagraaf	11
3.3. Verevening	14
3.4. Grondexploitatiewet	14
4. Toelichting op de bestemmingsregeling	15
4.1. Opzet bestemmingsregeling	15
4.2. Gehanteerde bestemmingen	16
4.3. Algemene bepalingen	21
5. Handhaving	23
6. Resultaten overlegprocedure	25
6.1. Resultaten overleg	25
6.2. Ambtshalve aanpassingen	27

Bijlagen:

1. Archeologie
2. Inventarisatie en inschaling horeca-activiteiten
3. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
4. Wateradvies Waterschap

1. Doel en opzet bestemmingsplan

3

1.1. Actualisering bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan Hengstdijk is een nadere uitwerking van het ingezette actualiseringsbeleid voor de kernen van de gemeente Hulst. Deze actualiseringsopgave heeft tot doel:

- uniformering van bestemmingsplannen, dat wil zeggen het creëren van samenhang en afstemming van bestemmingsregelingen voor gelijksoortige gebieden;
- het afstemmen van bestemmingsregelingen op actueel beleid, wet- en regelgeving;
- het streven naar rechtszekerheid en klantgerichtheid; dat wil zeggen het vaststellen van voor burgers duidelijke, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde plannen;
- het reduceren van het aantal bestemmingsplannen;
- het vervangen van (in ieder geval) bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar.

Voor diverse kernen in de gemeente Hulst is deze actualiseringsopgave reeds geëffectueerd. Het bestemmingsplan Hengstdijk is het volgende bestemmingsplan voor een kern dat wordt geactualiseerd. In navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de planopgave voor dit bestemmingsplan.

1.2. Planopgave: consoliderend bestemmingsplan

De opgave van het bestemmingsplan Hengstdijk omvat:

- het opnemen van de gehele kern Hengstdijk (inclusief Bungalowpark Reygerskreek) en het recreatiecentrum De Vogel in één bestemmingsplan;
- het vastleggen van (legaal) bestaand gebruik en bestaande functies in een actuele bestemmingsregeling.

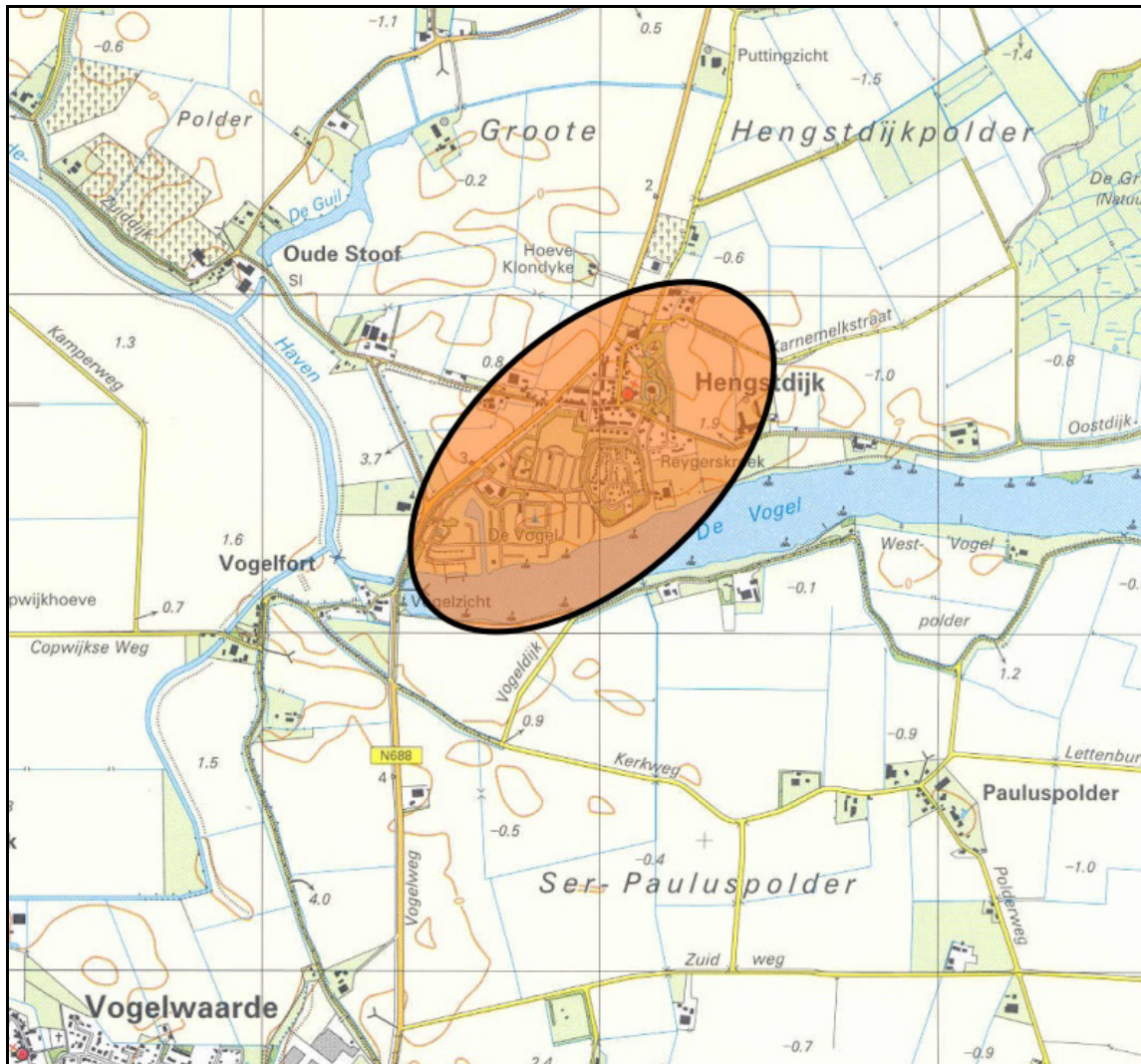
Het gaat om een consoliderend bestemmingsplan. Ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen worden in het plan niet opgenomen met uitzondering van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven waarover planologische zekerheid bestaat (bijvoorbeeld doordat hiervoor een vrijstellingsprocedure is doorlopen). Bij een dergelijk consoliderend bestemmingsplan vervalt de noodzaak van onderzoek en toetsing met betrekking tot de planologische haalbaarheid en financieel-economische uitvoerbaarheid van (onderdelen uit) het plan. Wel zullen aanwezige waarden binnen het plangebied moeten worden vermeld en benoemd (bijvoorbeeld archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en natuur- en landschapswaarden), maar er behoeven geen ontwikkelingen te worden getoetst op mogelijke gevolgen voor deze waarden.

Voor dit bestemmingsplan zijn dan ook geen sectorale onderzoeken uitgevoerd en hebben evenmin nadere planologische afwegingen plaatsgevonden. Wel heeft overeenkomstig de in het Besluit op de ruimtelijke ordening opgenomen verplichting de watertoets plaatsgevonden en zijn in relatie tot de bestemmingsregeling enkele milieuaspecten nagelopen en beoordeeld.

Plankenmerken: consoliderend, accent op regeling, geen ontwikkelingen

1.3. Plangebied

Dit bestemmingsplan Hengstdijk heeft betrekking op het bestaande dorpsgebied van deze kern (inclusief Bungalowpark Reygerskreek), alsmede het recreatiecentrum De Vogel. Dit bestemmingsplan vervangt de plannen "Hengstdijk" (vastgesteld in 1980) en "De Vogel" (vastgesteld in 1985). Hierdoor is er sprake van een versnipperd, (deels) verouderd juridisch-planologisch instrumentarium voor één ruimtelijk samenhangend gebied. Deels sluiten deze plannen ook onvoldoende aan op de huidige situatie, actuele beleidsinzichten en maatschappelijke behoeften en eisen. In figuur 1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1 Globale ligging plangebied

1.4. Opzet plantoelichting

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

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt een korte kenschets van het plangebied gegeven met aansluitend de vermelding van enkele relevante uitgangspunten en randvoorwaarden voor de bestemmingsregeling. Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van enkele relevante milieuaspecten en de waterparagraaf voor de bestemmingsregeling. Hoofdstuk 4 gaat in op de bestemmingsregeling. Eerst wordt een toelichting gegeven op de opzet van de plankaart en regels. Vervolgens wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen en de bijbehorende regels. In hoofdstuk 5 wordt beschreven op welke wijze de gemeente de handhaving van het bestemmingsplan nastreeft. Hoofdstuk 6 vermeldt de resultaten van het overleg ingevolge artikel 10 Bro¹.

¹ Besluit op de ruimtelijke ordening, inmiddels vervangen door artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 1.5)

1.5. Wet ruimtelijke ordening en bestemmingsplan

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In deze nieuwe wetgeving is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen - zoals ook bestemmingsplannen - digitaal moeten worden vervaardigd en voldoen aan SVBP 2008.

Alle plannen die voor deze datum als ontwerp ter inzage worden gelegd hoeven nog niet te voldoen aan de vereisten op het gebied van SVBP en digitale raadpleegbaarheid.

2. Planbeschrijving

7

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

2.1. Kenschets plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door duidelijk in het landschap herkenbare elementen: aan de noordwestzijde de Hengstdijksestraat-Vogelweg met een strook groenvoorzieningen, de Vogelkreek aan de zuidzijde en een bosgebied aan de oostzijde. Enkele woningen aan het gedeelte van de Plevierstraat dat ten westen ligt van de Hengstdijksestraat-Vogelweg maken eveneens deel uit van het plangebied. Het bosgebied en de kreek zijn, gelet op aanwezige natuur- en landschappelijke waarden, beschermingswaardige gebieden. Deze bepalen en waarborgen samen met overige groenelementen in de omgeving in belangrijke mate het groene karakter van het plangebied en de ruimtelijke inbedding daarvan in het grotendeels open agrarische landschap.

Het plangebied omvat drie te onderscheiden deelgebieden: de dorpskern Hengstdijk, het bungalowpark Reygerskreek en het recreatiecentrum De Vogel. Hieronder wordt kort op elk deelgebied ingegaan.

Dorpskern Hengstdijk

De dorpskern is overwegend een woongebied en omvat tevens enkele maatschappelijke en commerciële voorzieningen en functies zoals de RK-kerk en begraafplaats, de basisschool St. Jozef met een daaraan grenzend speelterrein met trapveldje, het dorpscentrum De Schuur (met kinderopvang en gymnastiekzaal) en enkele horecabedrijven. Op genoemd speelterrein is de realisering van een kleine brede school voorzien. Deze ontwikkeling is planologisch reeds mogelijk op basis van een in 2009 gevoerde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO. Het bosgebied aan de oostzijde is voor publiek toegankelijk (wandelpark).

Hengstdijk is een dijkdorp. De historische opbouw is nog steeds goed herkenbaar in de eenvoudige ruimtelijk-functionele hoofdstructuur en opzet van de dorpskern. De hoofdwegenstructuur wordt gevormd door de oudste straten: de oostwest gerichte afgegraven oude zeedijk (thans de Plevierstraat en de St. Josephstraat) en de loodrecht daarop staande Hengstdijkse-Kerkstraat. Met name langs deze straten is de kern geleidelijk tot stand gekomen. Hier bevinden zich dan ook de voornaamste functies en de oudere bebouwing. De bebouwingskarakteristiek is hier wat betreft verschijning, gebruik en situering divers. Vanaf de noord- en oostzijde is sprake van een toenemend verdicht ruimtelijk beeld.

Aan de west- en zuidzijde bevinden zich drie kleine planmatig ontwikkelde uitbreidingen/woongebieden die met een lusvormig stratenpatroon aansluiten op de hoofdwegenstructuur: de Norbertijnenstraat met hoofdzakelijk rijenbouw, de Kievitstraat en Meerkoetstraat met een meer gemengde bebouwingstypologie en de Bergeendstraat met lage vrijstaande woonbebouwing. Op de Archeologische MonumentenKaart (AMK) Zeeland is de dorpskern nagenoeg geheel aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde (zie bijlage 1).

Bungalowpark Reygerskreek

Het bungalowpark De Reygerskreek ligt globaal tussen de dorpskern en het recreatiecentrum De Vogel. Het is bereikbaar via de Meerkoetstraat en heeft een circuitvormige interne ontsluitingsstructuur met enkele daarop aansluitende smalle straatjes.

Dit woongebied met vrijstaande woningen kent een geheel eigen identiteit, grotendeels als gevolg van een informeel (enigszins rommelig), groen en afzijdig gelegen karakter. De woningen zijn wisselend gesitueerd op de percelen en tussen de woningen en de weg is op diverse plaatsen erfbebouwing gerealiseerd. Voorts is de voor- en achterkantsituatie van de woonpercelen grotendeels onduidelijk. Veelal is sprake van dicht op de weg aanwezige afschermdende beplanting. Stroken met opgaande beplanting aan de west-, noord en oostzijde van het woongebied bepalen eveneens het groene beeld en schermen het gebied af en isoleren het enigszins van de omgeving.

Aan de zuidzijde gaat dit woongebied vrij abrupt over in een gebied met recreatiewoningen, dat deels met een smalle groenstrook is ingekaderd en onderdeel uitmaakt van het recreatiecentrum De Vogel.

Het bungalowpark Reygerskreek is aanvankelijk voor recreatief wonen ontwikkeld, maar wordt sinds lange tijd nagenoeg geheel permanent bewoond (slechts twee woningen worden recreatief gebruikt). Bij besluit van 27 april 2004 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten voor dit bungalowpark gebruik te maken van de door de minister van VROM op 11 november 2003 geboden mogelijkheid om permanente bewoning te legaliseren door bestemmingsplannen op dit onderdeel te herzien.

Recreatiecentrum De Vogel

Het recreatiecentrum De Vogel ligt aan de zuidzijde van het plangebied en is bereikbaar vanaf de Vogelweg. Het grenst aan het kreekrestant en natuurgebied De Vogel. Het gehele recreatiecentrum omvat een ruim opgezet kampeerterrein met toeristische, seizoens- en jaarplaatsen, bijbehorende centrale voorzieningen (receptie, horecacentrum, supermarkt, sauna en zonnestudio, milieustraat en bedrijfswoningen) en verspreid gelegen sanitaire, spel- en sportvoorzieningen. Naast het kampeerterrein bevat het ook enkele recreatiewoningen (bungaloes) en twee groepsaccommodaties met een kinderboerderij. Voorts is op het terrein een visvijver aanwezig en wordt ook een deel van het aangrenzende kreekrestant recreatief gebruikt (zwemmen, varen, vissen en dergelijke). Het terrein vervult tevens een dagrecreatieve functie voor de regio.

2.2. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Consolideren inclusief verandering/ontwikkeling

Consolidatie van de in het plangebied aanwezige ruimtelijk-functionele situatie houdt enerzijds in het vastleggen van bijvoorbeeld voorkomende woningtypologieën, functies en waarden (voor zover relevant) en betekent anderzijds continuering van de reeds toegestane en/of aanvaardbare planologische mogelijkheden voor verandering en ontwikkeling van aanwezige gebruiksvormen (waaronder uitbreiding). Deze (uitbreidings)mogelijkheden blijven beperkt vanwege potentiële conflicten met ruimtelijke en/of milieukwaliteiten, strijdigheden en onverenigbaarheid met gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Voor het recreatiecentrum De Vogel wordt in aansluiting op de dereguleringsgedachte die ten grondslag ligt aan de intrekking van de Wet op de Openluchtrecreatie uitgegaan van een globale en flexibele bestemmingsregeling waarbij zo veel mogelijk ruimte wordt geboden voor een optimale bedrijfsvoering die adequaat kan inspelen op de actuele marktsituatie. Daarbij wordt gelet op de kwaliteiten en belangen van de aangrenzende omgeving (landschap, natuur en woongebied) en ter voorkoming van milieuhinder wel een beperkt aantal randvoorwaarden in acht genomen. Dit betreft onder andere het waarborgen van bestaande voorzieningen die bijdragen aan en van belang zijn voor de ruimtelijke inpassing van het recreatiecentrum. Daarnaast wordt ook belang gehecht aan het aanhouden van een ruime zone langs de dorpskern, het bungalowpark Reygerskreek en het natuurgebied waarbinnen geen gebouwen (uitgezonderd sanitaire voorzieningen) ten behoeve van dienstverlening, beheer en centrale voorzieningen zijn toegestaan. Het terrein moet beschikken over voldoende parkeerplaatsen voor de eigen gasten en bezoekers. Op het terrein zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Op grond van het bestemmingsplan "De Vogel" (1985) geldende mogelijkheid voor het realiseren van een derde bedrijfswoning aan de noordoostzijde van het terrein wordt gecontinueerd.

Behouden functiemenging

Het algemene gemeentelijk beleid gericht op behoud van functiemenging in de kernen (ten behoeve van waarborging en bevordering van de leefbaarheid en binnen randvoorwaarden voor milieu- en woonkwaliteit) wordt voortgezet. De aanwezigheid van de niet-woonfuncties, voor zover deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving, is dan ook gewenst. Hiervoor is een flexibele bestemmingsregeling van belang voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten vanuit een woning. Het toelatingsbeleid en de bestemmingsregeling voor horeca en overige bedrijven is afgestemd op het tegengaan van milieuhinder om zo de milieu- en woonkwaliteit te waarborgen. In paragraaf 3.1 wordt nader ingegaan op het reguleren van bestaande en toelaten van eventueel nieuwe bedrijfsactiviteiten (bedrijfslocaties en horecavestigingen).

In relatie tot zorgvuldig ruimtegebruik is het denkbaar dat eventueel vrijkomende bedrijfslocaties worden benut voor woningen of voor niet-hinderlijke andere functies. Dit wordt per geval beoordeeld en zo mogelijk wordt hieraan onder voorwaarden medewerking verleend via een afzonderlijke planologische procedure (en is dan ook niet opgenomen/geregeld in dit bestemmingsplan). Wel wordt in dit bestemmingsplan voorzien in een "uitsterfconstructie" (c.q. -regeling). Hiermee kan na beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten het gebruik van het perceel voor wonen (door de voormalige ondernemer of diens rechtmatige opvolger) worden gecontinueerd of mogelijk worden gemaakt.

Behouden van cultuurhistorische waarden

Behoud en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied wordt van belang geacht. Essentiële cultuurhistorische gegevens en kwaliteiten worden daarom zoveel mogelijk vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor de dorpskern Hengstdijk zijn het behouden van het rijksmonument en het archeologisch erfgoed van belang.

Rijksmonument

In Hengstdijk is één geregistreerd beschermd rijksmonument ingevolge de Monumentenwet aanwezig. Het gaat hierbij om de R.K. Kerk aan de Hengstdijksekerkstraat 6. Bescherming van dit bouwwerk vindt plaats via het monumentenbeleid en de Monumentenwet 1988. Dit betekent dat bescherming in het bestemmingsplan niet meer aan de orde is. Wel is het rijksmonument op de bestemmingsplankaart aangegeven (signaalfunctie).

Rekening houden met archeologische waarden

In aansluiting op het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) en het provinciaal archeologiebeleid (zie bijlage 1) wordt in dit bestemmingsplan rekening gehouden met het aanwezige archeologisch erfgoed in Hengstdijk. Dit betreft juridisch-planologische bescherming van de archeologische waarden van het gebied dat op de AMK is aangewezen als terrein van hoge archeologische waarde.

Het is echter niet uitgesloten dat zich ook elders in het plangebied thans nog onbekende archeologische resten bevinden. Voor eventuele vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet 1988. De gemeente zal (bijvoorbeeld in het bestek) de initiatiefnemers en/of de aannemer(s) verplichten om bij de uit te voeren sloop-, sanerings- en graafwerkzaamheden attent te zijn op eventuele archeologische vondsten tijdens de werkzaamheden. Dergelijke vondsten dienen onverwijld te worden gemeld bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg of bij gemeente, die op haar beurt de melding doorgeeft aan de SCEZ.

Waarborgingsbeleid wegen

Om de verkeersplanologische functies van wegen voor de toekomst veilig te stellen geldt er een waarborgingsbeleid rondom wegen met een doorgaande plattelandsfunctie. Ontwikkelingen binnen deze zone mogen geen afbreuk doen aan de verkeersplanologische functie van de weg. Nieuwe onomkeerbare veranderingen of (planologische) ontwikkelingen direct langs de weg en in strijd met de verkeersplanologische functie, dienen geweerd te worden.

De weg Vogelwaarde-Kloosterzande is volgens het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 een weg met een doorgaande plattelandsfunctie. Langs deze weg dient er dan ook rekening te worden gehouden met een waarborgzone van 20 meter langs beide zijden uit de as van de weg.

3.1. Milieu

Toelaatbaarheid van horecavestigingen

Voor de bestemmingregeling van horecavestigingen hanteert de gemeente een Staat van Horeca-activiteiten (voor de inventarisatie en inschaling van de in het plangebied aanwezige horeca-activiteiten en een nadere toelichting op deze staten wordt verwezen naar bijlagen 2 en 3). Deze staat is gekoppeld aan de regels van bestemmingsplannen en is een eerste globaal toetsingskader voor de toelaatbaarheid van horecavestigingen. In een concrete situatie is milieuwetgeving bepalend. Omdat het plangebied overwegend een woon- en recreatiegebied is, worden in het bestemmingsplan stringente eisen gesteld aan de toelaatbaarheid van horecavestigingen.

In een kern als Hengstdijk, waar wonen de belangrijkste functie is, kunnen in het algemeen horecavestigingen uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn. Dit zijn lichte horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend behoeven te zijn en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Deze horecabedrijven hebben een grote gelijkenis met detailhandel en dienstverlening.

In de kern Hengstdijk zijn twee horecavestigingen aanwezig (zie bijlage 2). Dit betreft een café en een bistro-café. Een café wordt aangemerkt als een bedrijf uit categorie 2 van de staat (middelzware horeca). Een dergelijke functie past niet binnen de hiervoor beschreven toelaatbare horecacategorie. Voor deze bedrijven is een bestemmingsregeling in het bestemmingsplan nodig die is afgestemd op de functie. Overigens zijn over deze horecabedrijven bij de gemeente geen recente klachten bekend over geluid- en/of parkeerhinder.

Daarnaast is op het recreatieterrein De Vogel een horecavoorziening aanwezig, die in principe is gericht op eigen gasten. Dit betreft een horecavestiging die valt in de categorie 1b van de Staat voor Horeca-activiteiten.

Externe veiligheid

In het plangebied vindt geen opslag en/of verkoop van vuurwerk plaats en zijn ook geen overige activiteiten, inrichtingen of leidingen aanwezig die van invloed zijn op de situatie met betrekking tot externe veiligheid.

Begraafplaats

Voor de begraafplaats geldt (ingevolge de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de vereniging van Nederlandse gemeenten (2001)) een minimum richtafstand van 10 meter tot een rustige woonwijk. De begraafplaats in het plangebied voldoet in de bestaande situatie hieraan.

Leidingen en telecommunicatieverbindingen

Uit informatie van het KLIC¹⁾-zuid (oriëntatiemelding) is gebleken dat in en in de directe omgeving van het plangebied geen planologisch relevant aan te merken solitaire leidingen en geen leidingstroken, hoogspanningsverbindingen en optisch vrije paden voor telecommunicatieverbindingen aanwezig zijn. Dit houdt in dat er geen milieubelemmeringen voor de in het plangebied aanwezige functies aan de orde zijn.

3.2. Waterparagraaf

Overeenkomstig het Besluit op de ruimtelijke Ordening (Bro)² heeft de gemeente deze waterparagraaf opgesteld. Deze vormt de schriftelijke weerslag van de vereiste watertoets en geeft inzicht in de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Over de waterhuishoudingsaspecten in het plangebied heeft afstemming plaatsgevonden met het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen. Het concept van de waterparagraaf is aan het waterschap

1) Kabel- en leidinginformatiecentrum

2) Besluit op de ruimtelijke ordening, inmiddels vervangen door artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 1.5)

voorgelegd met het verzoek om wateradvies uit te brengen. De reactie van het waterschap (mail van 20 februari 2008) is in deze waterparagraaf verwerkt.

Deze waterparagraaf is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan het waterschap voorgelegd met het verzoek om het wateradvies uit te brengen. Het waterschap heeft per brief van 21 juli 2008 gereageerd (zie paragraaf 6.1. en bijlage 4). Naar aanleiding hiervan is deze waterparagraaf op onderdelen aangevuld.

Deze herziening van het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een consoliderend karakter. In het plangebied zelf zijn geen grote en ingrijpende wijzigingen in de bebouwing en infrastructuur voorzien. Voor zover er wel wijzigingen plaats vinden in het plangebied geeft de watertoets de randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden.

Bestaande situatie waterhuishouding

Algemeen

Het gebied kenmerkt zich door het geringe oppervlak aan oppervlaktewater. Buiten de berm- en ontwateringssloten verspreid in het gebied en de sloten rond de voormalige pastorie aan de St. Josephstraat is er geen openbaar oppervlaktewater. Aan de zuidzijde van Hengstdijk loopt De Vogel, een natte ecologische verbindingzone van een eerste categorie. De Vogel maakt ook onderdeel uit van een oppervlaktewaterlichaam volgens de Kader Richtlijn Water en is een natura2000 gebied. Daarnaast heeft De Vogel een functie voor natuur, landbouw en natuur en drinkwater. De ontwatering van het gebied vindt plaats via dit water welke het water in noordelijke richting afvoert. Uiteindelijk komt deze watergang uit bij gemaal Kampen waar het geloosd wordt op de Westerschelde. De Vogel is een aandachtsgebied ten aanzien van grondwater en kent bijbehorende bufferzones. Het zomer- en winterpeil in het gebied bedraagt NAP -2,20 m. Uit de Verkenningnota van het Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen komt naar voren dat in de hoek van Hengstdijksekerkstraat, Hengstdijksestraat, Norbertijnenstraat sprake is van wateroverlast. Het gemeentelijk en waterschapsbeleid voorziet in een ontwateringsdiepte voor bebouwing van 70 cm, die maximaal 1x per jaar mag voorkomen. De drooglegging voor bebouwing wordt in het Omgevingsplan van provincie Zeeland op minimaal 1,10 m gelegd. De gemeente heeft een nieuw gemeentelijk rioleringsplan vastgesteld. Hierin is aan een drooglegging 1.20 meter opgenomen en een ontwateringsdiepte van 0,70 meter.

Riolering

De maatregelen uit het nieuwe Gemeentelijk Rioleringsplan voor dit gebied zijn uitgevoerd. Het rioleringsstelsel in Hengstdijk voldoet daarom aan de zogenaamde basisinspanning voor milieu-maatregelen. In 2009 wordt het gebied onderzocht in het kader van het waterkwaliteitsspoor en Waterbeheer 21e Eeuw.

De riolering in het gebied bestaat in hoofdzaak uit een gemengd rioelstelsel. In de Karnelemkstraat en Hengstdijksekerkstraat wordt voor enkele panden de afvoer van afvalwater verzorgd door een drukrioleringsstelsel.

Waterkwaliteit

De oppervlaktewaterkwaliteit rond de voormalige pastorie is van slechte kwaliteit. Navent is er ook een slechte ecologische toestand. Op dit moment voldoet geen enkel oppervlaktewater rond Hengstdijk aan de waterkwaliteitsnormen zoals geformuleerd in de Vierde Nota Waterhuishouding (MTR). Met name de normen voor Chlorofyl-a, stikstof en fosfaat worden overschreden. Vaststaat dat de waterbodemkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed door met name verontreinigingen zoals riooloverstorten, afspoeling van wegen en door verontreinigingen vanuit het landelijke gebied (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, enz.). Er zijn geen riooloverstorten op De Vogel. Wel komt er nog een riooloverstort uit op een watergang ten noorden van hengstdijk aan de Hengstdijksekerkstraat. Deze is echter voorzien van een bergbezinkleiding.

Waterkansenkaarten provincie Zeeland

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening heeft de provincie Zeeland waterkansenkaarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Op deze kaart zijn voor Hengstdijk de volgende gegevens opgenomen.

- De ondergrond van Hengstdijk bestaat grotendeels uit lichte schorgronden (kalkrijke pol-dervaaggronden, bron: Bodemkaart Nederland).

- Het grondgebied van Hengstdijk is sterk zettinggevoelig. Het gebied rond de Vogelweg is matig zettinggevoelig.
- Het centrale deel van Hengstdijk kent een geringe mogelijkheid voor infiltratie. In het overige gebied is infiltratie niet mogelijk.
- Het gebied staat niet onder invloed van zoute kwel.
- Overeenkomstig de infiltratiemogelijkheden is er in het centrale deel van Hengstdijk geringe belvorming aanwezig. In het overige gebied is er geen sprake van belvorming.
- Afhankelijk van de ondergrond is het gebied meer en minder geschikt voor bebouwing. Het meest geschikt is een gedeelte rond de Vogelweg en Hengstdijksestraat. Het overige gebied is minder geschikt voor uitbreiding.
- Hengstdijk ligt wel in een aandachtsgebied vanuit het oogpunt van water.
- Het gebied ligt gemiddeld hoog met enkele hogere gebiedjes.

Indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria¹⁾

Veiligheid:	In de omgeving van de woningen zijn geen primaire waterkeringen aanwezig of is voorzien dat deze er moeten komen. Een regionale waterkering zonder waterstaatsfunctie doorkruist Hengstdijk.
Wateroverlast:	In de huidige situatie is er alleen sprake van wateroverlast in de hoek Hengstdijksekerkstraat, Hengstdijksestraat, Norbertijnenstraat. Naar aanleiding van de berekeningen van het waterschap en de in uitvoering zijnde onderzoeken in het kader van WB21 zullen de noodzakelijke maatregelen ruimte voor water vragen. De afvoer vanuit het gebied mag niet meer bedragen dan de norm van het waterschap.
Riolering:	Bij vervanging van de riolering zal beoordeeld worden of de aanleg van een gescheiden stelsel mogelijk is uit oogpunt van waterkwaliteit en kwantiteit. Indien zich nieuwe ontwikkelingen in het gebied voordoen, wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel. Extra verhard oppervlak moet gecompenseerd worden door ruimte voor water. Hiervoor gelden de normen van waterschap Zeeuws-Vlaanderen.
Watervoorziening:	Aanvulling van het grondwater met zoet water door middel van infiltratie in de bodem is, gezien de aanwezige grondslag, zeer beperkt mogelijk.
Volksgezondheid:	De wijze waarop nu met afval- en hemelwater wordt omgegaan levert enkel risico op voor de volksgezondheid bij de riooloverstort. De noodzaak om hiervoor in het kader van het waterkwaliteitsspoor maatregelen te nemen moet nog onderzocht worden.
Bodemdaling:	Het gebied bestaat uit sterk zettinggevoelige ondergrond. Risico's ten aanzien van bodemdaling zullen er daarom telkens beoordeeld worden.
Grondwateroverlast:	In de huidige situatie is er geen grondwateroverlast.
Oppervlaktewater:	In het gebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van bermsloten. Of de ruimte voor water voldoende is om op de steeds intensievere buien voorbereid te zijn, zal moeten blijken uit nadere onderzoeken. Nieuw verhard oppervlak moet gecompenseerd worden door ruimte voor water. Indien dit niet mogelijk is, biedt het gemeentelijk beleid de mogelijkheid om deze verplichting af te kopen.
Grondwaterkwaliteit:	De grondwaterkwaliteit levert op dit moment geen problemen op.
Verdroging:	Toevoeging van hemelwater aan de bodem vermindert de verdroging.
Natte natuur:	Het gebied grenst direct aan een Natura 2000 gebied. Het gebied is verbonden met een ecologische verbindingszone en verder maakt De Vogel

¹⁾ Volgens de Zeeuwse Handreiking Watertoets, april 2005

- onderdeel uit van een waterlichaam in het kader van de Kaderrichtlijn Water.
- Wegen: De Vogelweg en de Hengstdijksestraat zijn in beheer en onderhoud bij het waterschap (ook binnen de bebouwde kom). De wegenverordening Zeeland 1994 is dientengevolge van toepassing op deze wegen.
- Waterlopen: Bescherming van onderhoudsstroken van door het waterschap beheerde waterlopen wordt afdoende geregeld via de Keur van het Waterschap. Bestemmingsplanmatige bescherming is hiervoor niet noodzakelijk.

3.3. Verevening

Vereveningsbeleid provincie Zeeland

Het provinciaal vereveningsbeleid is vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland en in het kader van het daarin aangegeven uitvoeringsprogramma uitgewerkt in de notitie "Handreiking verevening" (15 januari 2008). Verevening wil zeggen dat een "rode" ontwikkeling gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. De gelijktijdige investering in de omgevings- of ruimtelijke kwaliteit is voorwaarde voor het bieden van de gewenste ontwikkelingsmogelijkheid. Verevening is aanvullend op het afwegingskader voor inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen. Het Omgevingsplan onderscheidt twee hoofdvormen van verevening, namelijk de ruimte-voor-ruimte benadering en het investeren in omgevingskwaliteiten of publieke voorzieningen.

Beoordeling en conclusie

Dorpskern

Dit bestemmingsplan voorziet voor de dorpskern niet in extra planologische mogelijkheden of ontwikkelingen waarvoor ingevolge het provinciale beleid het principe van verevening van toepassing zou zijn.

Recreatiecentrum De Vogel

Voor het Recreatiecentrum De Vogel is in dit bestemmingsplan het onderscheid tussen permanente en niet-permanente kampeerplaatsen komen te vervallen. Omdat hierdoor niet-permanente kampeerplaatsen kunnen worden vervangen door permanente kampeerplaatsen is hierop ingevolge het provinciale vereveningsbeleid het principe van verevening van toepassing. De hieraan verbonden investeringen/maatregelen worden in een overeenkomst met de eigenaar van het recreatiecentrum overeenkomstig het provinciale vereveningsbeleid geregeld.

Voor het overige heeft de voor dit recreatiecentrum doorgevoerde flexibilisering in bestemmingsregeling onder andere betrekking op de exacte positionering van de kampeermiddelen en stacaravans op het terrein. In het bestemmingsplan De Vogel uit 1985 zijn bepaalde groenstroken tussen de verschillende delen van het terrein aangegeven. Deze indeling is losgelaten, aangezien de gemeente van mening is dat de exploitant de indeling van het terrein naar eigen inzicht vorm kan geven (behoudens natuurlijk de regels inzake brandveiligheid en de bestemmingsregeling). Het aantal standplaatsen komt overeen met hetgeen was opgenomen in de vergunning onder de Wet op de Openluchtrecreatie. Voor de 15 recreatiewoningen (bungalotten) is in 1999 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 doorlopen. Voor deze onderdelen is het gemeentebestuur van mening dat daarbij geen sprake is van extra planologische mogelijkheden waarvoor het principe van verevening van toepassing zou zijn.

3.4. Grondexploitatiewet

De grondexploitatiewet is niet van toepassing op (bestemmingsplanmatig reeds) bestaande bouwtitels die in het voorliggende bestemmingsplan worden gecontinueerd, zoals bijvoorbeeld voor de nog mogelijke woningen aan de Reygerskreek.

4. Toelichting op de bestemmingsregeling

15

4.1. Opzet bestemmingsregeling

Gelet op de planopgave (consolidatie gebruik en functies, actualisering regeling), praktische overwegingen (toetsing bouwaanvragen), toegankelijkheid en inzichtelijkheid voor de burger en rechtszekerheid is gekozen voor een gedetailleerde opzet van de bestemmingsregeling (plankaart en regels).

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Bestemmingsplannen die na deze datum terinzage worden gelegd, moeten voldoen aan de nieuwe Wro. De voorschriften van het voorontwerpbestemmingsplan voldoen hier niet aan. Aangezien dit bestemmingsplan wordt vastgesteld onder de Wro zijn een aantal aanpassingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan noodzakelijk en doorgevoerd. Zo heten de voorschriften onder de Wro regels, is sprake van ontheffing in plaats van vrijstelling en worden bepaling(en) regel(s) genoemd. Tevens zijn de artikelen in hoofdstuk IV en V aangepast conform het nieuwe Bro.

De aanpassingsslag op grond van de SVBP 2008 zal voor de vaststelling van het plan worden doorgevoerd. Dit houdt in dat de naamgeving van de bestemmingen wordt gestandaardiseerd, ook wordt een alfabetische volgorde aangehouden. De subbestemmingen worden op de kaart en in de regels vervangen door (gelijkwaardige) aanduidingen. Inhoudelijk veranderd er door de omzetting naar SVBP 2008 niets.

Plankaart en renvooi

De plankaart bestaat uit één kaartblad, waarop de bestaande situatie wat betreft bebouwing en kadastrale eigendomsgrenzen in de ondergrond is weergegeven. Op deze ondergrond zijn vlakken getekend waarin door middel van een bestemming is aangegeven welk gebruik ter plaatse is toegestaan. Deze bestemmingen zijn per perceel of voor enkele percelen gezamenlijk met een letter aangeduid of met een combinatie van letters en corresponderen met afzonderlijke artikelen in hoofdstuk II (Bestemmingen) van de regels. In het renvooi is daarbij dezelfde volgorde aangehouden als in het betreffende hoofdstuk.

Voorts zijn bij de bestemmingen verschillende aanduidingen opgenomen. De betekenis van de aanduidingen wordt verklaard in het renvooi en in de regels. Enkele aanduidingen zijn alleen in het renvooi aangegeven (bijvoorbeeld de plangrens) en aanwezige rijksmonumenten (signaalfunctie).

Voor een beoordeling van de gebruiks- en bouw mogelijkheden ter plaatse van een perceel dienen op de plankaart de aangebrachte bestemming en eventuele aanduiding te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd en het bijbehorende artikel te worden gelezen.

Regels

De volgorde in de regels komt overeen met de publicatie "Op dezelfde leest" van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV). De regels zijn opgenomen in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk I van de regels bevat inleidende regels als begripsregels en regels voor de wijze van meten. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels. Bij het bepalen van hoogtematen van gebouwen en andere bouwwerken is het van belang dat gemeten wordt vanaf de hoogte van de weg of de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. Voor de aangegeven bouwhoogten is in principe uitgegaan van de bouwhoogten die zijn aangegeven in het vigerende bestemmingsplan.

In hoofdstuk II zijn de op de kaart gebruikte bestemmingen geregeld. In deze regels is het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (doeleindenomschrijving) en zijn diverse regels inzake het bouwen opgenomen. Bedacht moet worden dat deze bouwvoorschriften niet van toepassing zijn op de categorie zogeheten "vergunningvrije bouwwerken" (zie het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken). In de bestemmingsartikelen zijn ook afwijkingsmogelijkheden (vrijstellingen, wijzigingsbevoegdheden) opgenomen.

Hoofdstuk III van de regels beschrijft bijzondere regels in verband met het archeologisch waardevol gebied. Binnen dit gebied (aangegeven op de AMK en in het bestemmingsplan op voorschriftenkaart 1) zijn bouwwerken en overige werken en werkzaamheden slechts toelaatbaar met vrijstelling of aanlegvergunning. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen vrijstelling of aanlegvergunning noodzakelijk.

De koppeling aan de regels in dit hoofdstuk wordt gelegd door in de doeleindenomschrijvingen van de afzonderlijke bestemmingen op te nemen dat voor zover de gronden liggen in het op de voorschriftenkaart 1 aangeduide "archeologische waardevolle gebied" de gronden tevens zijn bestemd voor het behoud van het archeologische erfgoed in de bodem.

Hoofdstuk IV omvat algemene regels die voor het gehele plangebied van toepassing zijn. Deze algemene regels zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels. Enkele artikelen worden in paragraaf 4.2 toegelicht.

Daarnaast zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

- een algemene ontheffingsbevoegdheid die ruimte biedt om van de regels die in de voorafgaande hoofdstukken zijn opgenomen af te wijken;
- een algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen;
- regels inzake de procedure, die moet worden gevolgd bij toepassing van de in het plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

De overgangs- en slotregels zijn ondergebracht in hoofdstuk V van de regels. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe moet worden omgegaan met het gebruik van en bouwen voor legaal aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze functies zijn onder het overgangsrecht geplaatst. De overige regels behoeven thans geen nadere toelichting.

4.2. Gehanteerde bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde bestemmingen en wat binnen deze bestemmingen is toegestaan (gebruik en bouwen).

Woondoeleinden (W) (artikel 3)

Toelaatbaar gebruik van de gronden

De gronden met de bestemming "Woondoeleinden" zijn bestemd voor het wonen en alles wat daarbij hoort (bebouwing, erven, voortuinen, toegangs- en achterpaden, enzovoorts). In de doeleindenomschrijving is expliciet aangegeven dat zogenaamde aan-huis-gebonden beroepen binnen de woonbestemming zijn toegestaan. In het verleden werden dit vrije beroepen genoemd.

Er zijn vormen van bedrijvigheid denkbaar, waarbij bewoners verzoeken bedrijvigheid in woningen toe te staan, terwijl deze formeel gezien niet onder het begrip voor aan-huis-gebonden beroepen vallen. Daarbij kan worden gedacht aan kap- en schoonheidssalons en pedicures, maar ook aan activiteiten met een meer bedrijfsmatig karakter, zoals de reparatie van radio's en tv's). Indien wordt gekeken naar de ruimtelijke uitstraling van deze bedrijvigheid op de omgeving, passen deze activiteiten echter vaak prima in een woonomgeving. Voor deze activiteiten is derhalve een ontheffingsbevoegdheid opgenomen. Voor de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Zo dient het gebruik ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie. Voor een volledige onttrekking is immers bestemmingswijziging noodzakelijk.

Een bijgebouw, in de begripsbepalingen gedefinieerd als een "*vrijstaand* gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw", mag uitsluitend worden gebruikt als erfbebouwing bij de woning (garage, berging, enz.). Een directe woon- of kantoorfunctie (bijvoorbeeld bij een beroep aan huis) is niet toegestaan. Aan- of uitbouwen op gronden mogen daarentegen wel in gebruik worden genomen als woonruimten, ook op gronden waar feitelijk een erfbestemming van kracht is (gronden met de nadere aanwijzing (e)).

Situering hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen

Binnen de woonbestemming is de indeling van het woonperceel op de kaart tot uitdrukking gebracht door middel van de nadere aanwijzing voortuin (vt), het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan en door middel van de nadere aanwijzing "erven" (e). Woningen behoeven niet geheel binnen bouwvlakken voor hoofdgebouwen te worden gebouwd. Ook op het erfbouwvlak mogen aan- of uitbouwen in gebruik worden genomen als woonruimten.

De gronden met de nadere aanwijzing "voortuin" (vt) betreft de gronden vóór de voorgevel van hoofdgebouwen (woningen). Op deze gronden zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan. In gevallen waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen (hoekpercelen) is in principe aan twee zijden de nadere aanwijzing voortuin gelegd. Dit is gedaan omdat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de voortuin de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk kunnen zetten (achterkantsituaties aan de voorzijde van woningen). Kleinschalige aan- of uitbouwen vóór de voorgevellijn - zoals erkers - zijn wel mogelijk (via artikel 20; overschrijden bouwgrenzen).

Uit het oogpunt van flexibiliteit is de maximum diepte van de bouwvlakken waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan zoveel mogelijk vastgelegd op 12 meter, meestal enkele meters meer dan de bestaande diepte van het hoofdgebouw. Voor zover de diepte van het achtererf minder zou bedragen dan 10 meter is de diepte van het bouwvlak voor hoofdgebouwen vermindert. De diepte van de bouwvlakken bedraagt niet minder dan 10 meter.

In theorie is het mogelijk dat een bestaand hoofdgebouw, dat een diepte heeft van 10 meter over de volle breedte in twee bouwlagen 2 meter naar achteren wordt gebouwd. In de praktijk zal dit niet of nauwelijks voorkomen. In de meeste gevallen zal de uitbreiding beperkt blijven tot één bouwlaag.

In een aantal situaties wordt in de bouwvoorschriften de afstand van gebouwen en overkappingen geregeld ten opzichte van perceelsgrenzen. Los van specifieke situaties geldt als algemeen uitgangspunt dat deze bouwwerken worden gebouwd óf in de perceelsgrens óf op ten minste 1 meter uit de perceelsgrens. Wanneer het zijerf grenst aan een ander bouwperceel geldt een minimumafstand van 1 meter.

Bouwhoogten

De maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogten van de hoofdgebouwen zijn aangegeven op de kaart. In het algemeen is uitgegaan van 4 of 6 meter, afhankelijk van de bestaande situatie. Hierbij is ook rekening gehouden met de hoogten die in de oude bestemmingsplannen Hengstdijk en De Vogel waren toegestaan. In de praktijk komt het erop neer dat voor enkele woningen aan de randen van het plangebied een maximale goot- of boeibordhoogte van 4 meter geldt, evenals voor de woningen in voormalige bungalowpark Reygerskreek en dat voor de overige woningen een maximale goot- of boeibordhoogte van 6 meter wordt aangehouden.

Voor alle aan- of uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximum goot- of boeibordhoogte van 3 meter. Dit is geregeld in de regels. Daarin is ook geregeld dat de maximum bouwhoogte (nokhoogte) van alle gebouwen ten hoogste 4 meter hoger mag zijn dan de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte.

Oppervlakte bebouwing

De bouwvlakken waar hoofdgebouwen zijn toegestaan, mogen volledig worden bebouwd met gebouwen. Wel dienen de in de bouwvoorschriften opgenomen minimumafstandsmaten tussen gebouwen op hetzelfde bouwperceel in acht te worden genomen. De afstanden worden gemeeten tot hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen.

De tot W(e) bestemde gronden mogen voor ten hoogste 40% en 60 m² worden bebouwd met aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Omdat overkappingen vrijwel dezelfde ruimtelijke uitstraling hebben als genoemde gebouwen, worden overkappingen voor het bepalen van de bebouwingmogelijkheden meegerekend. Voor kleinere percelen, waar op grond van deze maxima minder dan 20 m² erfbebouwing mag worden opgericht, is maximaal 50% en 20 m² toegestaan. In verband met de geheel eigen identiteit van het bungalowpark Reygerskreek is hiervoor een specifieke bestemmingsregeling opgenomen. De bouwvlakken die tot W(bp) zijn bestemd mogen voor ten hoogste 35% en 100 m² worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Vanaf de straat is een strook van 3 meter aangehouden met de bestemming W(vt). Hierdoor wordt bewaakt dat gebouwen ten minste 3 meter van de weg worden afgebouwd. Indien een hoofd-

gebouw in de bestaande situatie dichterbij de weg is gebouwd dan 3 meter, is het bouwvlak W(bp) hierop aangepast.

Bouwwijze van woningen

Gelet op het uitgangspunt van consoliderend bestemmen, is de bestaande bouwwijze van een aantal woningen in planmatig opgezette woongebieden met behulp van een nadere aanwijzing vastgelegd. Binnen onderliggend plangebied is gebruik gemaakt van de nadere aanwijzing (v)(*) voor vrijstaande woningen. Voor het behoud van een open bebouwingsstructuur moet de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter bedragen, waarbij binnen deze zone aan één zijde aan- of uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan. Verder zijn geen ontheffingsbepalingen opgenomen om deze voorgeschreven afstand te verkleinen. Deze aanwijzing is gehanteerd voor enkele woningen aan de Bergeendstraat, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

De bouwwijze van de overige woningen wordt vrijgelaten, met dien verstande dat alleen grondgebonden woningen mogen worden gebouwd. Om voldoende lichttoetreding te garanderen, dient wel tussen de gebouwen ten minste 1 meter te worden aangehouden.

Op een aantal percelen is het niet gewenst dat hier meer dan één woning per kavel wordt gebouwd, hoewel dit qua hoeveelheid beschikbare ruimte door inbreiding theoretisch wel mogelijk is. Dit speelt in voormalig bungalowpark Reygerskreek. Met de nadere aanwijzing [...] wordt aangegeven hoeveel woningen binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

Woon- en Horecadoeleinden (WH) (artikel 6)

De twee bestaande horecavestigingen (in de kern Hengstdijk) zijn als zodanig bestemd. Daarbij is gekozen voor een combinatie met de bestemming Woondoeleinden omdat in een woonkern als Hengstdijk de functies vaak al gecombineerd zijn met wonen en omdat wonen in de woonkern als een passende bestemming wordt aangemerkt. In combinatie met wonen is de toelaatbaarheid van de genoemde functies overigens beperkt tot de begane grond.

Om eventuele hinder van horecabedrijven zo veel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid van dergelijke bedrijven in de regels gekoppeld aan een Staat van Horeca-activiteiten. Op betreffende gronden zijn ten hoogste horecabedrijven uit de categorie 1b van de Staat van Horecabedrijven toegestaan (dit zijn onder andere restaurants). Omdat het café aan de Plevierstraat en het café-bistro aan de Hengstdijksekerkstraat hoger worden ingeschaald (zie paragraaf 3.1), zijn aan beide bedrijven de subbestemming "café" (WHc) toegekend. Dit betekent dat na bedrijfsbeëindiging zich hier uitsluitend een ander café, dan wel een bedrijf uit ten hoogste categorie 1b van de genoemde Staat kan vestigen.

Bouwregels

Voor alle bestemmingen gelden in grote lijnen dezelfde bouwregels. De gronden waar hoofdgebouwen zijn toegestaan, mogen volledig worden bebouwd en de bijbehorende erven (gronden met de nadere aanwijzing (e)) voor ten hoogste 40% en 60 m². Aangenomen wordt dat hiermee in beginsel voldoende ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Voor situaties waarbij het maximum oppervlak van 60 m² erfbebouwing als te beperkend wordt ervaren, is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen tot en met een oppervlak van 75 m². Het maximum bebouwingspercentage van 40% dient daarbij te worden gehandhaafd. De nadere aanwijzing (z) geeft aan dat geen gebouwen zijn toegestaan.

Ontheffingsbevoegdheden

Met betrekking tot de Staat van Horeca-activiteiten zijn ontheffingsbevoegdheden opgenomen voor de vestiging van nieuwe horecabedrijven die niet of in één categorie hoger van de Staat voorkomen. Voorwaarde voor verlening van ontheffing is dat deze gelet op de aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld aan de toelaatbare categorieën van bedrijven.

Wijzigingsbevoegdheden

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In geval van bedrijfsbeëindiging kan de bestemming worden geschrapt om te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden".

Maatschappelijke doeleinden (M) (artikel 5)

De in paragraaf 2.1 vermelde maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd voor Maatschappelijke doeleinden. De percelen met deze bestemming mogen worden gebruikt voor de meest gangbare maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, gezondheidszorgvoorzieningen en sociaal-culturele voorzieningen. Ook de voorzieningen van overheidswege vallen onder de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Gelet op het specifieke gebruik is aan de begraafplaats (Mb) een subbestemming toegekend.

Met een nadere aanwijzing (z) is vastgesteld dat ter plaatse geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan.

Verblijfsrecreatieve doeleinden (vR) (artikel 6)

Het gebied van recreatiecentrum "De Vogel" is bestemd tot verblijfsrecreatieve doeleinden, waarbij onderscheid is gemaakt naar een aantal subbestemmingen. Per subbestemming zijn verschillende bouw- en gebruiksmogelijkheden, waarbij is uitgegaan van de mogelijkheden die binnen het vigerende plan worden geboden met daarbij een flexibeler bestemmingslegging. Het gaat om de volgende subbestemmingen:

- vRrw voor recreatiewoningen;
- vRgk voor groepskamperen;
- vRk voor kampeerterrein;
- vRkd voor kampeerterrein en dienstgebouwen;
- vRkdb voor kampeerterrein, dienstgebouwen en bedrijfswoningen;
- vRb uitsluitend voor bedrijfswoningen;
- vRol voor het overloopterrein;
- vRs voor speelterrein.

De bestemmingsregeling voor recreatiewoningen is afgestemd op de huidige situatie. Het aantal recreatiewoningen is gemaximaliseerd en deze mogen niet worden gebruikt voor permanente bewoning. De recreatiewoningen mogen maximaal 100 m² groot zijn. Daarnaast is per recreatiewoning maximaal één bijgebouw toegestaan van maximaal 8 m² groot.

Het gebied met subbestemming groepskamperen is gelegen rondom de twee aanwezige groepsaccommodaties.

Op het kampeerterrein mogen kampeermiddelen (tenten, caravans) en stacaravans worden geplaatst. In totaal zijn maximaal 529 standplaatsen voor kampeermiddelen en stacaravans toegestaan in het hele gebied met de subbestemmingen vRk, vRkd en vRkdb. Dit aantal komt overeen met de vergunning die in 1997 in het kader van de Wet op de openluchtrecreatie is verleend.

De kampeermiddelen mogen per standplaats een maximale oppervlakte van 90 m² hebben. De oppervlakte van een stacaravan mag ten hoogste 60 m² bedragen.

Per standplaats voor permanente verblijfsrecreatie is één berging van ten hoogste 6 m² toegestaan. Daarnaast zijn over het hele gebied met de subbestemmingen vRk, vRkd en vRkdb was- en toiletgebouwen toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van deze was- en toiletgebouwen mag maximaal 1.100 m² zijn.

Ter plaatse van de subbestemmingen vRkd en vRkdb zijn ook andere gebouwen toegestaan ten behoeve van het kampeerterrein. Hierbij gaat het om één campingwinkel en één horecavoorziening die valt in de categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten. Daarnaast zijn andere dienstgebouwen toegestaan. Te denken valt hierbij aan een receptie, zwembad, sauna, recreatieruimte of dierenverblijf. In totaal mag in dit gebied maximaal 5.500 m² worden bebouwd, waarbij het verkoopvloeroppervlak van de campingwinkel ten hoogste 250 m² mag bedragen.

Binnen de subbestemming vRkdb en vRb zijn bedrijfswoningen toegestaan, waarbij binnen de subbestemming vRkdb ook andere gebouwen zijn toegestaan (zie hierboven), terwijl binnen de subbestemming vRb uitsluitend bedrijfswoningen zijn toegestaan. De subbestemming vRb ligt namelijk op gronden die in de huidige situatie niet in gebruik zijn als kampeerterrein. Het is onwenselijk dat het kampeerterrein op deze gronden verder uitbreidt richting de woningen van de kern Hengstdijk. De bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning is overeenkomstig bestemmingsplan De Vogel opgenomen. Op de genoemde gronden zijn ten hoogste drie bedrijfswon-

ningen met elk een maximale oppervlakte van 200 m² toegestaan. Verder is per bedrijfswoning één bijgebouw van ten hoogste 25 m² toegestaan.

Het onderscheid met de verschillende subbestemmingen dient ervoor te zorgen dat aan de randen van de kampeerterreinen een buffer wordt aangehouden met het natuurgebied ten zuiden van het plangebied en de woningen in de bebouwde kom van Hengstdijk. Dit dient ervoor de eventuele overlast die kan worden veroorzaakt door bepaalde gebouwen, zoals het zwembad en een horecavoorziening, voor de omgeving tot een minimum te beperken.

Het gedeelte van het terrein met de subbestemming "overloopterrein" (vRol) mag gedurende een afgebakende periode van het jaar worden gebruikt voor ten hoogste 10 tenten (niet-permanente verblijfsrecreatie). Hierdoor wordt op deze gronden alleen gekampeerd bij grote drukte. Ook is de duur van het gebruik beperkt tot twee weken per kampeermiddel.

De gebieden met de subbestemming "speelsterrein" (vRs) zijn bedoeld voor sport- en spelvoorzieningen, groenvoorzieningen en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Doel hiervan is de onbebouwde gebieden langs de kreek onbebouwd te laten.

Natuur (N) (artikel 7)

De aanwezige natuurwaarden worden door deze bestemming en de daaraan gekoppelde bouwen en aanlegregels optimaal beschermd.

Tuinen (T) (artikel 8)

In het bestemmingsplan is aan bepaalde percelen een tuinbestemming toegekend. Het betreft (vrijwel) onbebouwde gronden die zich rondom het monumentale pand aan de St. Josephstraat bevinden, te midden van de bestemming Groenvoorziening (achter woningen Kievitstraat) liggen en tussen woningen, erven en voortuinen bij twee percelen aan de St. Josephstraat. Op de gronden naast de woning aan de St. Josephstraat 24 is met behulp van de nadere aanwijzing (n) één klein gebouw toegestaan (oppervlak van ten hoogste 6 m²). Om te waarborgen dat deze percelen een onbebouwd karakter behouden, is in de doeleindenomschrijving expliciet aangegeven dat de gronden niet worden beschouwd als erf zoals bedoeld in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). Het begrip "erf" is in het Bblb gedefinieerd als het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in een uitspraak bepaald dat de omvang van het erf wordt bepaald door de feitelijke omstandigheden. De overige drie percelen met de bestemming tuinen mogen in het geheel niet worden bebouwd, om zo het groene karakter van deze percelen te behouden.

Groenvoorzieningen (GR) (artikel 9) en Verkeersdoeleinden (V) (artikel 10)

Al het bestaande structurele groen is bestemd tot Groenvoorzieningen. De openbare wegen, voet- en fietspaden in het plangebied zijn bestemd tot Verkeersdoeleinden. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen toegestaan. In de doeleindenomschrijving van beide bestemmingen is voorts bepaald dat de bestemmingen mogen worden gebruikt voor jongerenontmoetingsplaatsen, ondergrondse bergbezinkbassins, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen.

De oppervlakte en bouwhoogte van een gebouw voor nutsvoorzieningen mogen ten hoogste 15 m² respectievelijk 3 meter bedragen. Deze omvang en hoogte sluiten aan op artikel 3 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Aan enkele gronden is de subbestemming "ontsluiting" (GRo) toegevoegd. Hiermee wordt geregeld dat de gronden mogen worden doorsneden door auto-ontsluitingen of inritten ten behoeve van direct aanliggende percelen. Het gaat hierbij allereerst om twee ontsluitingen tussen de Meerkoetstraat/Reygarskreek en het recreatieterrein De Vogel. Deze wegen zijn afgesloten voor regulier verkeer en vervullen een functie voor onderhoud en in geval van calamiteiten. De andere gronden met deze subbestemming liggen bij de bestaande bedrijfswoning Vogelweg 8 en de nog op het recreatiecentrum mogelijke derde bedrijfswoning nabij de Kievitstraat, tussen de kinderboerderij en de Bergeendstraat en bij de woonpercelen Meerkoetstraat 2 en 4.

Water (WA) (artikel 11)

In het gebied zijn de waterloop aan de rand van het plangebied (ten oosten van het bos), de visvijver in het recreatiegebied De Vogel en een klein afgesloten gedeelte van de kreek bestemd tot water.

4.3. Algemene bepalingen

Artikel 14 "Gebruik van gronden en bouwwerken"

In dit artikel is een verbodsbepaling opgenomen om gronden te gebruiken in strijd met de toegekende bestemming. De verbodsbepaling is ook gekoppeld aan artikel 26 "Strafbepaling". Van deze verbodsbepaling is ontheffing mogelijk. Deze ontheffingsbevoegdheid wordt wel aangeduid als de toverformule. Deze ontheffingsbevoegdheid mag alleen worden gehanteerd wanneer:

- gebruik overeenkomstig de bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is;
- het voorgenomen gebruik geen onomkeerbare wijziging van de bestemming zal betekenen (bijvoorbeeld als grasland in asfalt omgezet wordt ten behoeve van een transportbedrijf);
- ook overigens dringende redenen zich niet tegen het voorgenomen gebruik verzetten.

Artikel 15 "Bebouwingspercentages en anti-dubbeltelbepaling"

Doel van de anti-dubbeltelbepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Om hiervan een voorbeeld te geven: binnen de bestemming Woondoeleinden mag een bepaald percentage van het erf worden bebouwd. Indien het absolute oppervlak (uitgedrukt in m²) niet is bereikt, kan door het bijkopen van een stuk erf van het aangrenzend perceel extra bebouwing tot dit maximum worden gerealiseerd. De dubbeltelbepaling voorkomt dat het overgedragen erf nog eens in de beoordeling van de bouwmogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

Artikel 16 "Bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen"

Omdat het bestemmingsplan onder andere betrekking heeft op een bestaand verstedelijkt gebied en dus verschillen kunnen voorkomen tussen regeling en feitelijke situatie, is een artikel "Bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen" opgenomen.

Artikel 19 "Werking wettelijke regelingen"

In een (toenemend) aantal gevallen wordt in de regels van bestemmingsplannen verwezen naar een (andere) wettelijke regeling of wordt een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard¹⁾. Ook in de begripsbepalingen komen die verwijzingen voor. Op grond van jurisprudentie mag een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de WRO worden gewijzigd. Het impliciet wijzigen van een bestemmingsplan door wijzigingen in wetgeving in de bepalingen waarnaar wordt verwezen is niet toegestaan. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Uit praktische overwegingen is er voor gekozen in dit hoofdstuk van de regels een artikel "Wettelijke regelingen" op te nemen, waarin is bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Hierdoor hoeft niet meer telkens te worden verwezen naar publicaties in het staatsblad.

¹⁾ Onder andere naar artikelen van de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Bouwverordening, het Vuurwerkbesluit, het Besluit externe veiligheid inrichtingen en naar de Algemene wet bestuursrecht.

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 politieke/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.

6. Resultaten overlegprocedure

25

6.1. Resultaten overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan (versie 15 mei 2008) is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening¹ op 16 mei 2008 aan de volgende instanties toegezonden met het verzoek te reageren.

- a. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO).
- b. Waterschap Zeeuws-Vlaanderen.
- c. Rijkswaterstaat dienst Zeeland.
- d. Delta N.V.
- e. N.V. Nederlandse Gasunie.

De N.V. Nederlandse Gasunie heeft per brief van 19 mei 2008 meegedeeld dat er geen leidingen in of in de nabijheid van het plangebied zijn die invloed hebben op verdere planontwikkeling. Rijkswaterstaat dienst Zeeland heeft per brief van 1 september 2008 meegedeeld geen op- of aanmerkingen op het plan te hebben. Delta N.V. heeft niet gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Aangenomen wordt dat deze instantie instemt met het plan.

Op de ingekomen reacties van de Provinciale Commissie Omgevingsbeleid en het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen wordt in het navolgende ingegaan.

1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO), brief 4 augustus 2008

Overlegreactie

Recreatiecentrum De Vogel

- a. In het bestemmingsplan is aangegeven dat voor het recreatiecentrum is uitgegaan van de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan met daarbij een flexibeler bestemmingsregeling. De PCO verzoekt te bezien in hoeverre er mogelijkheden worden geboden waarvoor het principe van verevening van toepassing is, bijvoorbeeld in het geval niet-permanente kampeerplaatsen worden vervangen door permanente kampeerplaatsen of er planologisch extra plaatsen worden geschapen.

Archeologie

- b. In de begripsbepalingen artikel 1 ontbreekt nog het begrip Archeologisch deskundige.
- c. In artikel 13.3c en artikel 14.2d wordt gesproken over maximum van archeologisch onderzoek vrijgestelde grondoppervlakte van 100 m². Dit zou betekenen dat alle activiteiten waarvan de bodemingreep minder dan 100 m² beslaat, vrijgesteld zouden zijn van archeologisch onderzoek. Dit klopt niet, omdat in de Monumentenwet 1988 deze vrijgestelde oppervlakte geclausuleerd is. Het moet gaan om huis-, tuin- en keukenniveau. Volgens de Woningwet worden hier tuinhuisjes, garages, aanbouw van erkers e.d. onder verstaan.
- d. In artikel 14 ontbreken nog de volgende aanlegvergunningplichtige activiteiten:
 1. het ophogen;
 2. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.
- e. Op voorschriftenkaart 1 is een oude begrenzing van het AMK-terrein dorpskern Hengstdijk weergegeven. De meest recente begrenzing van het AMK-terrein dient in de kaart te worden opgenomen.

Wegen

- f. De weg Vogelwaarde-Kloosterzande heeft volgens het Omgevingsplan een doorgaande plattelandsfunctie. Rond wegen met doorgaande plattelandsfunctie geldt aan beide zijden een waarborgzone van 20 meter gemeten uit de as van de weg. Deze waarborgingszone dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Recreatiecentrum De Vogel

- a. De flexibeler bestemmingsregeling heeft onder andere betrekking op de exacte positionering van de kampeermiddelen en stacaravans op het terrein. In het bestemmingsplan De

¹⁾ Besluit op de ruimtelijke ordening, inmiddels vervangen door artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 1.5)

Vogel uit 1985 zijn bepaalde groenstroken tussen de verschillende delen van het terrein aangegeven. Deze indeling is losgelaten, aangezien de gemeente van mening is dat de exploitant van het terrein naar eigen inzicht vorm kan geven (behoudens natuurlijk de regels inzake brandveiligheid en de bestemmingsregeling). Het aantal standplaatsen komt overeen met hetgeen was opgenomen in de vergunning onder de Wet op de Openluchtrecreatie. Voor de 15 recreatiewoningen (bungalotten) is in 1999 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 doorlopen. Voor deze onderdelen is het gemeentebestuur van mening dat daarbij geen sprake is van extra planologische mogelijkheden waarvoor het principe van verevening van toepassing zou zijn.

Wel is inmiddels door het gemeentebestuur op verzoek van het Recreatiecentrum De Vogel de besloten het onderscheid tussen niet-permanente en permanente kampeerplaatsen te laten vervallen. Omdat hierdoor niet-permanente kampeerplaatsen kunnen worden vervangen door permanente kampeerplaatsen is hierop het principe van verevening van toepassing: de daaraan verbonden investeringen/maatregelen worden in een overeenkomst met de eigenaar van het recreatiecentrum overeenkomstig het provinciale vereveningsbeleid geregeld. De plantoelichting is overeenkomstig aangevuld.

Archeologie

- b. De begripsbepaling is opgenomen.
- c. In de Monumentenwet 1988 is opgenomen dat alle activiteiten waarvan de oppervlakte minder dan 100 m² bedraagt vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek (artikel 41a van de Monumentenwet 1988). Wellicht is hier sprake van een misverstand. Voor zover bij de gemeente bekend, is bij de behandeling van de Monumentenwet in de Tweede Kamer een amendement ingediend voor vrijstellingen op huis-, tuin- en keukenniveau. Dit amendement is vertaald tot een vrijstelling voor alle ingrepen van minder dan 100 m².
- d. In artikel 14 lid 1 is het ophogen toegevoegd. Voor het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, is het nodig grondwerkzaamheden als bedoeld onder artikel 14 lid 1 sub a uit te voeren. Daarom is dit niet in artikel 14 opgenomen¹.
- e. De begrenzing van voorschriftenkaart 1 is conform aangepast.

Wegen

- f. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting is het beleid omtrent de waarborgzone opgenomen.

2. Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, brief van 21 juli 2008

Overlegreactie

Waterbeheer

- a. Indien er als gevolg van het bestemmingsplan wijzigingen ontstaan in riolering, hemel- en/of afvalwaterafvoer dan zullen deze moeten worden meegenomen in de eerstvolgende wijziging van het rioleringsplan.

Wegen

- b. Langs de Vogelweg en de Hengstdijksestraat zijn de bermten bestemd voor Groenvoorzieningen/Verkeersdoeleinden. Beide wegen zijn in beheer en onderhoud bij het waterschap (ook binnen de bebouwde kom). Het waterschap merkt op dat, naast hetgeen in het bestemmingsplan is voorgeschreven, voor de buiten de bebouwde kommen gelegen weggedeelten, de Wegenverordening Zeeland 1994 van toepassing is op genoemde bestemmingen.

Reactie gemeente

Waterbeheer

- a. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen die wijzigingen inhouden voor de riolering, hemel- en/of afvalwaterafvoer.
- b. In de waterparagraaf is een opmerking opgenomen waarin wordt verwezen naar de Wegenverordening Zeeland 1994.

¹⁾ Bij de beantwoording van de vooroverlegreactie is nog uitgegaan van de oude artikelnummering. Zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Inmiddels heeft een vernummering plaats gevonden als gevolg van het vervallen van artikel 6 (zie ook paragraaf 6.2.).

6.2. Ambtshalve aanpassingen

Bestemmingsregeling

Na de overlegprocedure is besloten de bestemmingsregeling (plankaart en regels) om ambtshalve redenen op de volgende onderdelen te wijzigen.

Plankaart

Dit betreft de volgende wijziging op de plankaart.

- a. Ter plaatse van de begraafplaats met de subbestemming Mb is de nadere aanwijzing (z) vervallen.
- b. Tegenover de woningen Norbertijnenstraat 2-12 zijn de verkeer- en groenbestemmingen in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie.
- c. Ter plaatse van bestaande calamiteitenontsluitingen (welke deels tevens van belang zijn voor onder andere beheer en onderhoud van groenvoorzieningen) in de west- en oostrand van het recreatiecentrum De Vogel en de op dit terrein aanwezige bestaande bedrijfswoning Vogelweg 8 en mogelijke derde bedrijfswoning bij de Kievitstraat alsmede tussen de kinderboerderij en de Bergeendstraat zijn op de plankaart delen van de groenbestemmingen aangevuld met de subbestemming "ontsluiting" (GRo).
- d. Bij het Recreatiecentrum De Vogel zijn in de randzones langs de Vogelweg en de bij het bungalowpark Reygerskreek is een de aanvankelijk opgenomen groenbestemming deels komen te vervallen en aangepast aan de huidige situatie.
- e. In de zuidwesthoek van het bungalowpark Reygerskreek is de begrenzing en bestemming van het woongebied aangepast.

Planregels

Aangezien dit bestemmingsplan wordt vastgesteld onder de Wro die op 1 juli 2008 in werking is getreden, heeft een aantal aanpassingen plaatsgevonden. Zo heten de voorschriften onder de Wro regels, is sprake van ontheffing in plaats van vrijstelling en worden bepaling(en) regel(s) genoemd. Tevens zijn de artikelen in hoofdstuk IV en V aangepast conform het nieuwe Bro.

Daarnaast zijn de aanpassingen van de regels als volgt:

- a. Het in het voorontwerp opgenomen artikel 6 dagRecreatieve doeleinden (dR) is komen te vervallen. De daarop volgende artikelen zijn vernummerd (in navolgende punten wordt uitgegaan van de nieuwe nummering);
- b. de redactie van artikel 6 lid 1 sub k is gewijzigd in "het maximum aantal standplaatsen ten behoeve van kampeermiddelen voor recreatiecentrum "De Vogel" niet meer dan 529 mag bedragen";
- c. de redactie van artikel 6 lid 2 sub d onder 1 is gewijzigd in "per standplaats ten behoeve van kampeermiddelen en stacaravans voor permanente verblijfsrecreatie is ten hoogste één berging toegestaan met een maximale oppervlakte van 6 m²;
- d. de redactie van artikel 6 lid 3 sub d onder 2 is gewijzigd in "van was- en toiletgebouwen en bergingen buiten een standplaats mag de maximale gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 1.100 m² bedragen";
- e. de redactie van artikel 6 lid 3 sub f is gewijzigd in "het maximaal toelaatbaar oppervlak van een stacaravan bedraagt 60 m² ";
- f. de redactie van artikel 6 lid 3 sub g is gewijzigd in "het maximaal toelaatbaar gezamenlijk oppervlak van kampeermiddelen bedraagt per standplaats 90 m² ";
- g. artikel 6 lid 4 is vervangen door:
"Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de subbestemming "overloopterrein" (vRol) gelden de volgende regels:
 - a. het totaal aantal kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 10;
 - b. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode Pasen tot en met 31 oktober;
 - c. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst indien op de gronden met de subbestemming vRk van de aangrenzende camping geen standplaatsen meer beschikbaar zijn;
 - d. een kampeermiddel mag ten hoogste 2 weken op het betreffende overloopterrein worden geplaatst.";
- h. artikel 9 lid 1 sub f is aangevuld met de zinsnede "voor auto-ontsluiting voor onderhoud en in geval van calamiteiten alsmede";

- i. in artikel 24 zijn artikel 10 lid 5 en artikel 11 lid 4 geschrapt uit de strafbepaling;
- j. enkele zeer ondergeschikte (tekstuele) verbeteringen in de regels.

Toelichting

In de plantoelichting is het volgende aangepast:

- a. In paragraaf 3.2 onder "Indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" en thema veiligheid is de zinsnede "geen waterkeringen aanwezig" geschrapt en vervangen door "geen primaire waterkeringen aanwezig". En is het thema aangevuld met "Een regionale waterkering zonder waterstaatsfunctie doorkruist Hengstdijk".
- b. In paragraaf 4.2 is de toelichting op de gehanteerde bestemmingen voor zover relevant/nodig overeenkomstig de hiervoor aangegeven aanpassingen van de plankaart en planregels aangepast.
- c. Paragraaf 1.5 in de toelichting is aangepast. Het bestemmingsplan Hengstdijk zal niet worden aangepast op SVBP 2008.
- d. In paragraaf 3.2. onder algemeen wordt het volgende toegevoegd: "Het waterschap adviseert altijd een drooglegging van 1.20 meter."



bijlagen
bij de toelichting

Provinciaal archeologiebeleid

In aansluiting op het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) en het provinciaal archeologiebeleid¹⁾ moet in bestemmingsplannen rekening worden gehouden met archeologische waarden in planvormingsprocessen. Concreet betekent dit dat de bescherming van het archeologisch erfgoed vastgelegd dient te worden en dat bij ruimtelijke afwegingen rekening gehouden moet worden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Voor Zeeland bestaat het toetsingskader voor archeologie uit:

- De Archeologische MonumentenKaart (AMK) Zeeland.
- De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).
- Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA).
- Nationaal Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS2 van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten (RACM).

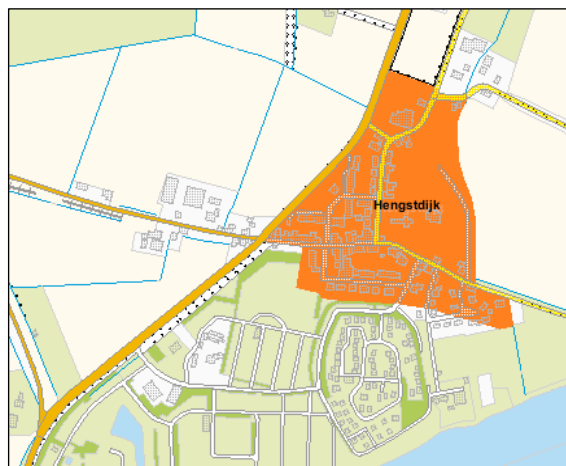
Beheer en onderhoud van archeologische informatie krijgt vorm in het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD). In het ZAD zijn opgenomen het Provinciaal Archeologisch Depot ((bodenvondsten) en het ZAA, waarin documentatie van vondsten en alle kennis op het gebied van de Zeeuwse archeologie is verzameld. De Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) beheert voor de provincie de AMK en het ZAD.

De status van de AMK en de IKAW is door Gedeputeerde Staten van Zeeland vastgesteld op 29 mei 2001. Op de AMK staat informatie van bekende archeologische waarde. Alle terreinen die op de AMK zijn aangeduid dienen op 1 januari 2009 een planologische bescherming te hebben.

De IKAW geeft een overzicht van te verwachten archeologische waarden en is complementair aan de AMK. Vooral de gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden zijn belangrijk.

Waarnemingen plangebied

Op de AMK is een deel van het plangebied aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde. Dit terrein is bekend onder monumentnummer 13478. Het gaat hierbij om nagenoeg de gehele feitelijke dorpskern van Hengstdijk (zie hiernaast opgenomen figuur). De parochie werd in 1161 gesticht en is een van de oudste in Oost-Zeeuws Vlaanderen. De kerk (1161) is in 1263 verplaatst naar het huidige Hengstdijk. In 1588 werd ze door brand verwoest. De abdijen van Drongen en Ter Duinen hadden uithoven in de omgeving. Het overige deel van het plangebied, is op de AMK niet aangegeven als (een deel) van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde.



Daarnaast is het plangebied op de IKAW voor het overgrote deel aangegeven als gebied met een lage en voor een klein deel met een zeer lage archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat er een lage respectievelijk zeer lage trefkans is op de aanwezigheid van archeologische waarden en dat voor deze gebieden in het bestemmingsplan geen beschermde regeling behoeft te worden opgenomen.

Voor het overige zijn in het plangebied en in de directe omgeving daarvan geen archeologische bodenvondsten of vindplaatsen bekend.

¹⁾ Vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (2006) en de nota Archeologie 2006-2012 (2006).

Het is echter niet uitgesloten dat zich in het plangebied thans nog onbekende archeologische resten bevinden. Voor eventuele vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht (zie paragraaf 2.2).

Bijlage 2. Inventarisatie en inschaling horeca-activiteiten

1

horecavestigingen						
Straat	Nummer	Aard en/of naam bedrijf	Categorie S.v.H	Algemene toelaatbaarheid	Opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten	Bestemmingsregeling
Hengstdijksekerkstraat	12	Restaurant (café, bistro)/'t Jagershuis	2	1b		WHc
Plevierstraat	23	Café Labamba	2	1b	Laatste klachten dateren uit 2005	WHc
Vogelweg		Horecacentrum De Vogel	1b	1b		Vrka(md)

Bijlage 3. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

1

Milieuozonering van horeca-activiteiten

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

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

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

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

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

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

Gehanteerde criteria

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

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾, deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industriewaaier hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

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

1. "**lichte horeca**": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden. In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

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

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijke en functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, fast-foodrestaurants met afhaalservice per auto en dergelijke.
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur en dergelijke. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit


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

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

Bijlage 4. Wateradvies Waterschap

1

waterschaps
verkiezingen
2008



Waterschap
Zeeuws-Vlaanderen

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Behandeld door : W.M. Adriaansen
Doorkiesnummer : (0115) 641152
Ons kenmerk : 0802490/0803886/
Bijlagen :
Kopie aan : WAd/BvW/ASp/DGa/MHam/SKI/
JdRij/WSc/DB
Datum : 21 juli 2008
Verzonden :
Onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan
Hengstdijk

Burgemeester en wethouders van de
gemeente Hulst
Postbus 49
4560 AA HULST

Gemeente Hulst	
23 JUL 2008	No. 08/05498
Kennisnemen	
Afdoen	✓
Bespreken	
Advies	
	S B W W W W W
Afd.: RO	
Kopie aan:	

Geacht College,


Bij brief van 16 mei 2008 ontvingen wij van het RBOI te Middelburg, ten behoeve van het overleg in het kader van artikel 10 Bro, een exemplaar van het voorontwerp bestemmingsplan Hengstdijk. Het voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende op- en aanmerkingen.

Waterbeheer
Wij wijzen u er op dat als er als gevolg van dit bestemmingsplan wijzigingen ontstaan in riolering, hemel- en of afvalwaterafvoer dan zullen deze moeten worden meegenomen in de eerstvolgende wijziging van het rioleringsplan.

Wegen
Langs de Vogelweg en de Hengstdijksestraat zijn de berm bestemd voor Groenvoorzieningen/Verkeersdoeleinden. Beide wegen zijn in beheer en onderhoud bij het waterschap (ook binnen de bebouwde kom).
Wij merken op dat, naast hetgeen in het bestemmingsplan is voorgeschreven, voor de buiten de bebouwde kommen gelegen weggedeelten, de Wegenverordening Zeeland 1994 van toepassing is op genoemde bestemmingen.

Wij verzoeken u bij het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan met deze op- en aanmerkingen rekening te houden.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur van het waterschap Zeeuws-Vlaanderen;
Namens deze;
Wvd. hoofd van de sector Middelen,

T.A. Sponselee 

Postbus 88, 4530 AB Terneuzen. Bezoekadres: Kennedylaan 1, Terneuzen.
Telefoon (0115) 641000 Fax (0115) 641200 E-mail info@wszv.nl Internet www.wsvz.nl

