

Sluis

Mr P.C. Hennequinstraat 7, Oostburg

Wijzigingsplan



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Mr P.C. Hennequinstraat 7, Oostburg

Sluis

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1714.wphennequinstraat7-VG01

concept

projectnummer:

400969.20151527

opdrachtgever:

ir C.A. Louws

planstatus

datum:

23-03-2016

28-04-2016

14-06-2016

status:

concept

ontwerp

vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Planbeschrijving	7
1.1	Doel wijzigingsplan	7
1.2	Bestemmingsplan en wijzigingsvoorwaarden	8
1.3	Toetsing aan overige aspecten	9
1.4	Beschrijving juridische regeling	9
Regels		11
Hoofdstuk 1	Regels	13
Artikel 1	Bestaande regels van toepassing	13
Artikel 2	Waarde - Archeologie	14
Verbeelding		115
Bijlage bij de toelichting		19
Bijlage 1	Geldend bestemmingsplan	21

Toelichting

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Doel wijzigingsplan

Voor de woning op het adres mr P.C. Hennequinstraat 7 in Oostburg (kadastraal perceel Oostburg E 4671) is het verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Voor de beoordeling van dit verzoek is onder meer het geldende bestemmingsplan relevant. De woning is planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Kom Oostburg' dat op 18-12-2008 is vastgesteld. Het perceel heeft daarin de bestemming 'Detailhandel'. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Ten behoeve van de verkoopbaarheid van de betreffende woning is echter een woonbestemming gevraagd.

Bestemmingswijziging is dus noodzakelijk. Sinds de bouw in 1956 is het object overigens al in gebruik als woonhuis.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders de bestemming 'Detailhandel' kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid.

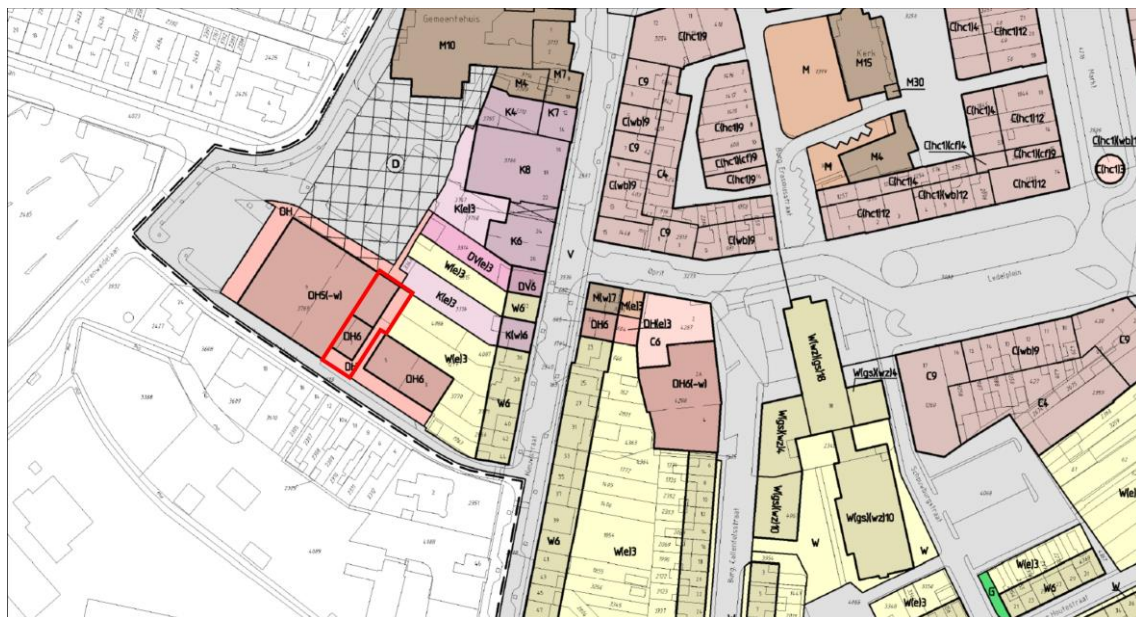


Figuur 1.1 Ligging plangebied op luchtfoto en kadastrale ondergrond
(Bron: google.maps.nl en Kadaster)

1.2 Bestemmingsplan en wijzigingsvoorwaarden

Geldende plan

In figuur 1.2. is ingezoomd op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Oostburg'. Het perceel mr P.C. Hennequinstraat 7 heeft volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd met een maximum goot- of boeibordhoogte van 6 meter. Binnen dit deel van het perceel ligt de betreffende woning. Op het achterterf geldt een maximum goot- of boeibordhoogte van 5 meter. Op dit deel is ook de aanduiding 'geen woning' opgenomen. In het bestemmingsplan 'Kom Oostburg' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 6 lid 5.3 van de regels.



Figuur 1.2. Fragment bestemmingsplan 'Kom Oostburg' met locatie mr P.C. Hennequinstraat 7 (rood omrand gemarkeerd)

Wijzigingsvoorwaarden

Om de bevoegdheid te kunnen toepassen, zal ten minste aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan moeten worden voldaan. Daarnaast kunnen ook andere eisen of voorwaarden van belang zijn, bijvoorbeeld als er nieuw planologisch beleid of nieuwe wet- of regelgeving is vastgesteld. In paragraaf 1.3 wordt hierop ingegaan.

In tabel 1.1. zijn de wijzigingsvoorwaarden vermeld en is het initiatief aan de betreffende bepalingen getoetst.

	criterium	toetsing
a	het aantal woningen per bouwperceel bedraagt ten hoogste 1.	Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het plangebied betreft een bouwperceel waarop één woning staat.
b	planwijziging mag niet leiden tot een andere situering van eventueel aanwezige woningen.	Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het betreft een bestaande woning die niet wordt aangepast of veranderd. Er is geen sprake van een andere situering van de aanwezige woning.

Tabel 1.1 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden geldend bestemmingsplan

1.3 Toetsing aan overige aspecten

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Oostburg' is 'Structuurvisie Sluis' opgesteld. Hierin wordt verwezen naar het 'Masterplan Aantrekkelijk Oostburg'. Dit masterplan richt zich op het verminderen van het aantal woningen in samenhang met het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving en de centrumfunctie. Het masterplan is echter niet relevant voor de beoogde wijziging van de bestemming omdat het aantal woningen niet verandert. Ook maakt het perceel geen onderdeel uit van het centrumgebied van Oostburg.

Verder is geen beleid of hogere wetgeving vastgesteld dat een belemmering vormt voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Evenmin hoeft rekening te worden gehouden met milieuonderzoek (bijvoorbeeld naar inrichting- of wegverkeerslawaaï) of andere omstandigheden. De locatie ligt namelijk niet binnen een milieuzone van een bedrijf of binnen de geluidzone van een weg. Onderzoek naar bodemkwaliteit is evenmin nodig omdat de locatie onverdacht is.

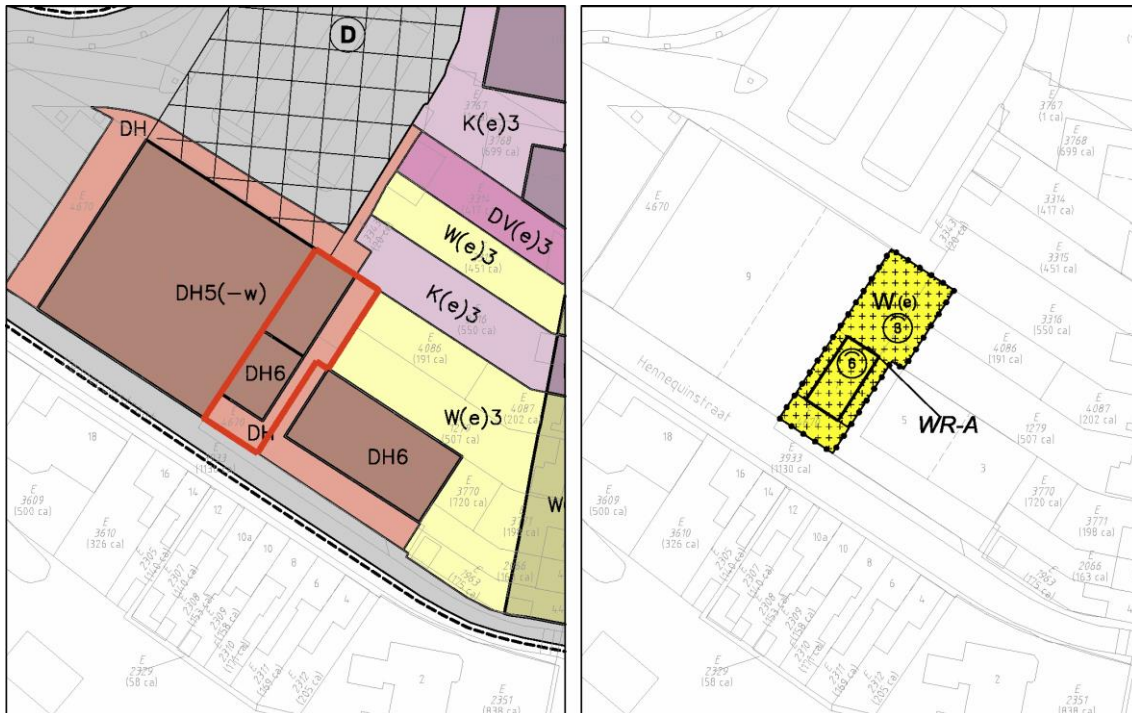
1.4 Beschrijving juridische regeling

Algemeen

Met dit wijzigingsplan komt voor het plangebied de bestemming 'Detailhandel' te vervallen. Ook de andere aanduidingen in het plangebied worden aangepast. Voor het perceel wordt, conform de bestemmingssytematiek in bestemmingsplan 'Kom Oostburg', een bestemming 'Wonen' opgenomen, alsmede een functieaanduiding 'erf' met een maximale goothoogte. De maximale goothoogte is met een aanduiding vastgelegd. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' die reeds aan het perceel was toegekend (als 'Waarden - Archeologische waarden'), blijft behouden.

Verbeelding

De plangrens van het wijzigingsplan omvat het kadastraal perceel Oostburg E 4671. Inmiddels zijn de wettelijke standaarden ruimtelijke ordening gewijzigd waaraan een bestemmingsplan en ook een wijzigingsplan moet voldoen. In het voorliggende plan is daarom aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dat betekent dat in het voorliggende wijzigingsplan het kleurgebruik en de presentatie van de functie- en maatvoeringsaanduiding op de verbeelding anders zijn dan in het geldende plan.



Figuur 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Kom Oostburg' en wijzigingsplan 'mr P.C. Hennequinstraat 7, Oostburg'

Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kom Oostburg' zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Mr P.C. Hennequinstraat 7, Oostburg'. Het gaat daarbij vooral om de bestemming Wonen (artikel 18).

Digitale raadpleegbaarheid

Het bestemmingsplan 'Kom Oostburg' is niet digitaal raadpleegbaar. Om de samenhang met dat plan duidelijk te maken is deze als Bijlage 1 bij dit wijzigingsplan opgenomen.

Regels

Hoofdstuk 1 Regels

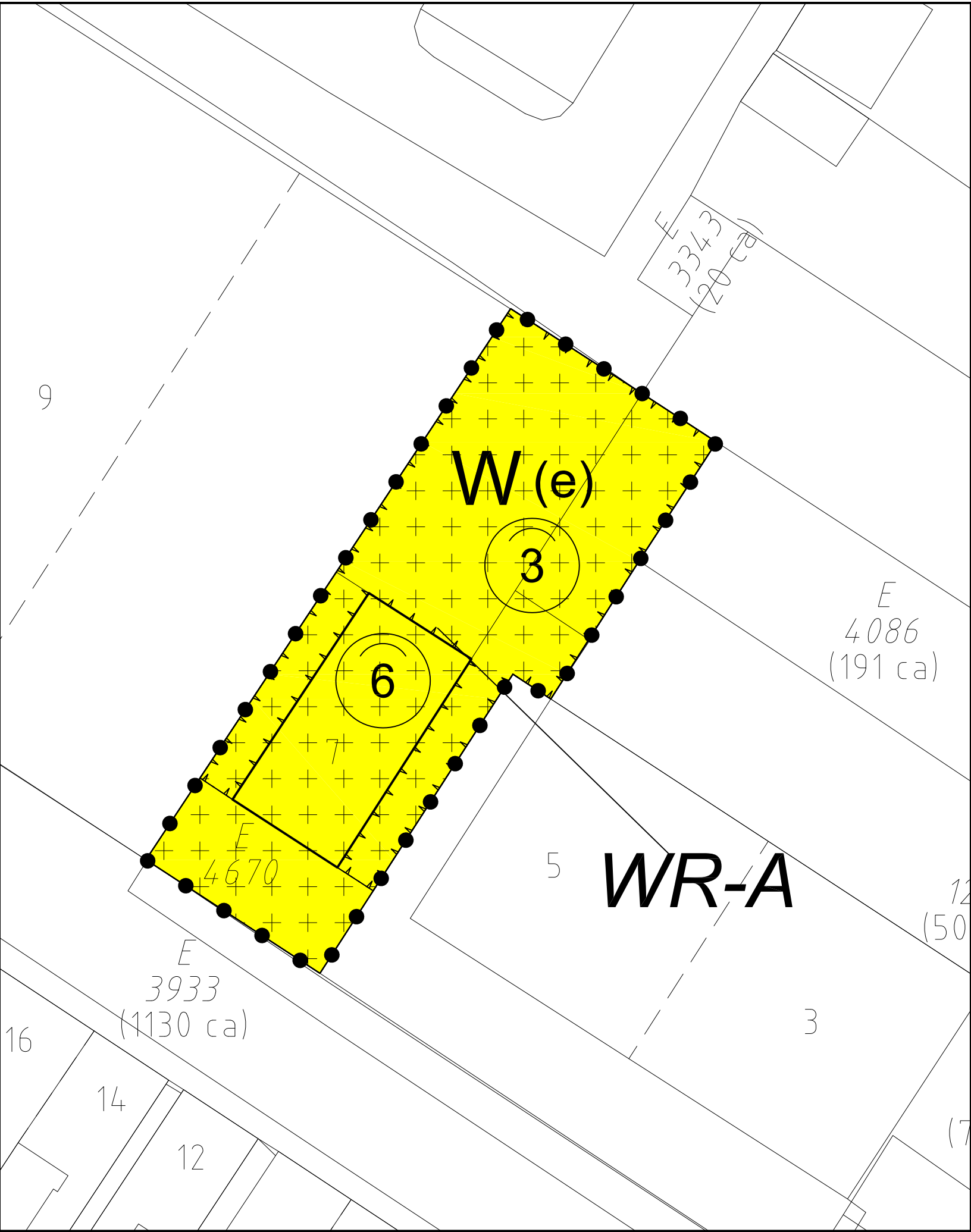
Artikel 1 Bestaande regels van toepassing

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kom Oostburg', en eventuele bijlagen zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Mr P.C. Hennequinstraat 7, Oostburg van de gemeente Sluis.

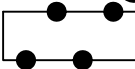
Artikel 2 Waarde - Archeologie

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is artikel 19 'Waarden - Archeologische waarden' uit het bestemmingsplan 'Kom Oostburg' van toepassing.

verbeelding



Plangebied

 Plangebied wijzigingsplan

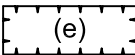
Enkelbestemmingen

 Wonen

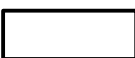
Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie

Functieaanduidingen

 erf

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum goothoogte (m)

Sluis

Mr P.C. Hennequinstraat 7, Oostburg



Wijzigingsplan

project	2015-1527		
formaat	A3	vastgesteld	14-06-2016
schaal	1:1000	ontwerp	21-04-2016
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	L.O. Prenger	concept	23-03-2016
idn	NL.IMRO.0717.wphennequinstraat7-VG01		



Rho

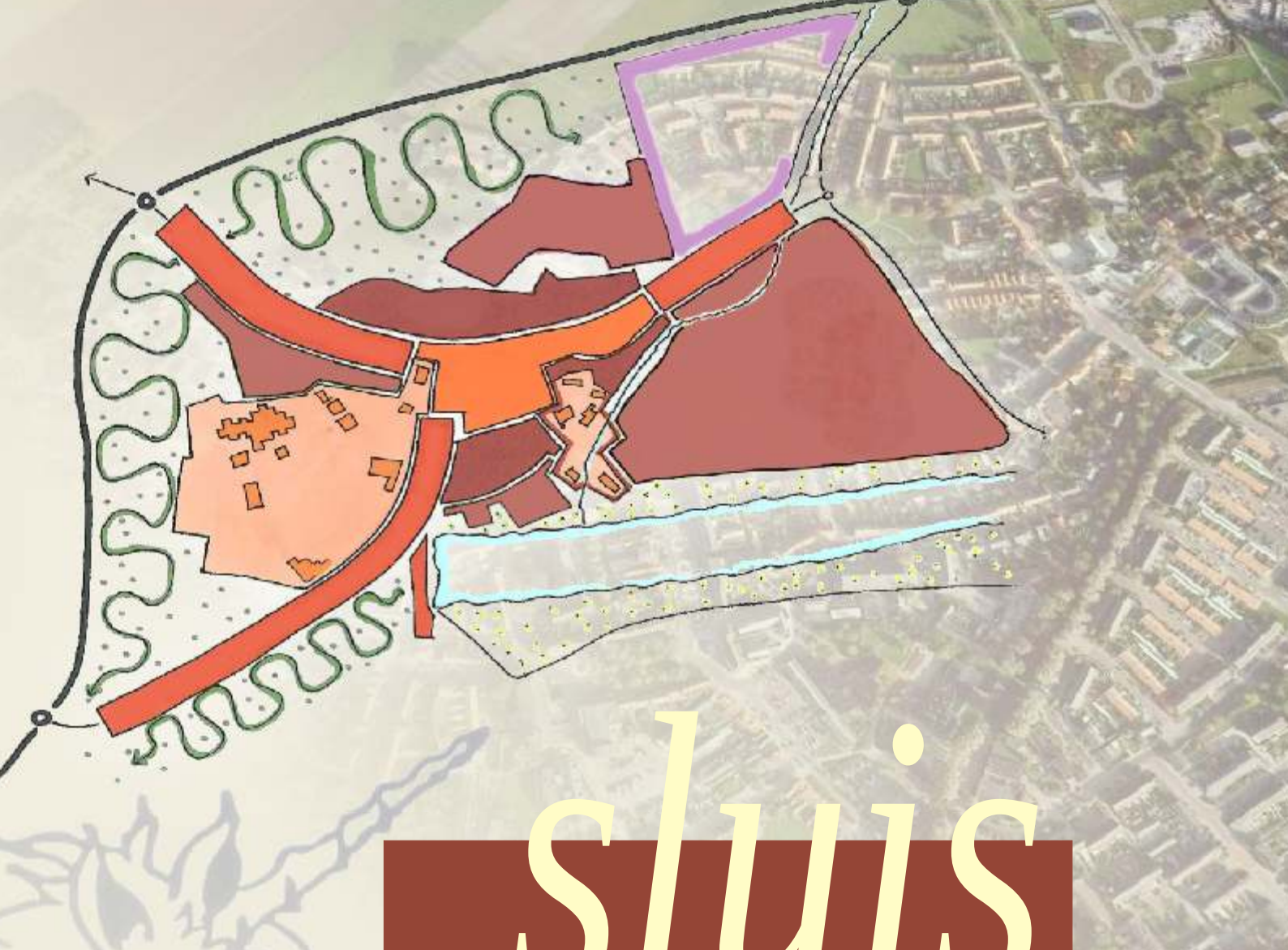
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl

[Lege A3 pagina – liggend -ten behoeve van dubbelzijdig afdrukken]

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1 Geldend bestemmingsplan



sluis

*bestemmingsplan
kom oostburg*



sluis

kom oostburg

bestemmingsplan

procedure

Plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
6867	18-12-2008	18-12-2008		

opdrachtleider : ir. T.C.M.C. van Aalst

toelichting

sluis

kom oostburg

bestemmingsplan

procedure

Plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
6867	18-12-2008	18-12-2008		

opdrachtleider : ir. T.C.M.C. van Aalst

Inhoud van de toelichting

1

1. Doel en opzet bestemmingsplan	blz. 3
1.1. Actualisering bestemmingsplannen	3
1.2. Planopgave	3
1.3. Plangebied	4
1.4. Opzet plantoelichting	4
2. Planbeschrijving	7
2.1. Kenschets plangebied	7
2.2. Gemeentelijk beleid	9
2.2.1. Ontwikkeling woningbouw	10
2.2.2. Versterking centrumgebied	10
2.3. Uitgangspunten en randvoorwaarden	11
3. Toetsen	15
3.1. Toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten	15
3.2. Externe veiligheid	17
3.3. Wegverkeerslawaaï	18
3.4. Luchtkwaliteit	19
3.5. Sportvelden	20
3.6. Begraafplaats	20
3.7. Bodemkwaliteit	20
3.8. Water	21
3.9. Leidingen en telecommunicatieverbindingen	24
4. Toelichting juridische regeling	25
4.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	25
4.2. Opzet van het nieuwe bestemmingsplan	26
4.3. Bestemmingen	28
5. Uitvoerbaarheid	39
5.1. Financiële uitvoerbaarheid	39
5.2. Handhaving	39
6. Resultaten inspraak en overleg	41
6.1. Resultaten inspraakprocedure	41
6.2. Resultaten overlegprocedure	46
6.3. Ambtshalve aanpassingen	53
7. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen	55

Bijlagen:

1. Beleidskader
2. Inventarisatie en inschaling bedrijven Kom Oostburg
3. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten
4. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
6. Onderzoek luchtkwaliteit
7. Verslag inspraakprocedure en inloopavond

1. Doel en opzet bestemmingsplan

3

1.1. Actualisering bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan Kom Oostburg is opgesteld in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen voor kernen binnen de gemeente Sluis. 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 Sluis is deze actualiseringsopgave reeds geëffectueerd. Het bestemmingsplan Kom Oostburg is het volgende bestemmingsplan voor een kern dat wordt geactualiseerd. In navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de planopgave voor de actualisering van het bestemmingsplan.

1.2. Planopgave

De opgave van het bestemmingsplan Kom Oostburg omvat:

- het opnemen van de gehele kern Oostburg in één bestemmingsplan, met uitzondering van het bedrijventerrein Stampershoek en het gebied ten zuiden van de Brugsevaart en de Dierkensteenweg;
- het vastleggen van (legaal) bestaand gebruik en functies in een actuele bestemmingsregeling;
- het meenemen van een aantal nieuwe ontwikkelingen die zijn beschreven in de gemeentelijke ISV-nota "Wonen met kwaliteit" (april 2001), het gemeentelijk Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2006-2012 Oostburg (november 2005) en het Integraal ruimtelijk plan centrum Oostburg (vastgesteld 24 mei 2007);
- Het verwerken (voor zover planologisch relevant) van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van het centrumgebied zoals beschreven in de Ruimtelijk-economische visie en plan van aanpak (2003), Inspice Ne Pream (2005) en het Integraal ruimtelijk plan centrum Oostburg (2007).

Ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen waarover planologische zekerheid bestaat (bijvoorbeeld doordat hiervoor een vrijstellingsprocedure is doorlopen) zijn in het plan opgenomen. Voor de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen die voortvloeien uit de hiervoor vermelde gemeentelijke beleidsdocumenten is gekozen voor het planinstrument van wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze keuze houdt in dat een aantal sectorale onderzoeken kan worden uitgesteld tot het moment van concrete planontwikkeling. Voor een aantal aspecten zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan (globaal) moeten zijn aangetoond dat de voorgenomen ontwikkelingen uitvoerbaar zijn. Deze zijn uitgevoerd en de resultaten hiervan zijn in de plantoelichting opgenomen

Voor zover sprake is van een 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 (zoals onder andere archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, natuur- en landschapswaarden), maar er behoeven geen ontwikkelingen te worden getoetst op mogelijke gevolgen voor deze waarden.

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.

1.3. Plangebied

Dit bestemmingsplan Kom Oostburg heeft betrekking op de bestaande woongebieden, het centrum en het zuidwestelijk gelegen voorzieningsgebied in de bebouwde kom van Oostburg (zie kaart 1) en vervangt de volgende voor het plangebied vastgestelde plannen:

bestemmingsplan	vaststellingsjaar	jaar goedkeuringsbesluit
Kom Oostburg	16-08-1990	05-03-1991(ged. goedgekeurd)
1 ^e herziening	14-09-1993	03-11-1993
2 ^e herziening	16-03-1995	27-06-1995
3 ^e herziening	16-01-1997	01-07-1997
4 ^e herziening	19-06-1997	04-08-1997
5 ^e herziening	18-05-2000	05-09-2000
6 ^e herziening	18-07-2002	01-10-2002
Tragelwijk	15-02-1973	16-10-1973
Oostdijke	15-04-1976	13-09-1976
1 ^e herziening	1-10-1978	27-03-1979
2 ^e wijziging	17-03-1981	12-05-1981
4 ^e uitwerking	10-06-1985	03-09-1985
5 ^e uitwerking	13-04-1992	02-06-1992
6 ^e herziening	15-10-1992	01-12-1992
7 ^e herziening	18-05-1995	11-07-1995

Uit het overzicht blijkt dat de vigerende plannen zijn vastgesteld in een periode die ruim 30 jaar beslaat. Hierdoor is er sprake van een versnipperd, (deels) verouderd en inhoudelijk verschillend juridisch-planologisch instrumentarium voor één ruimtelijk-functioneel samenhangend gebied. Deels sluiten deze plannen ook onvoldoende aan op de huidige situatie, actuele beleidsinzichten en maatschappelijke behoeften en eisen.

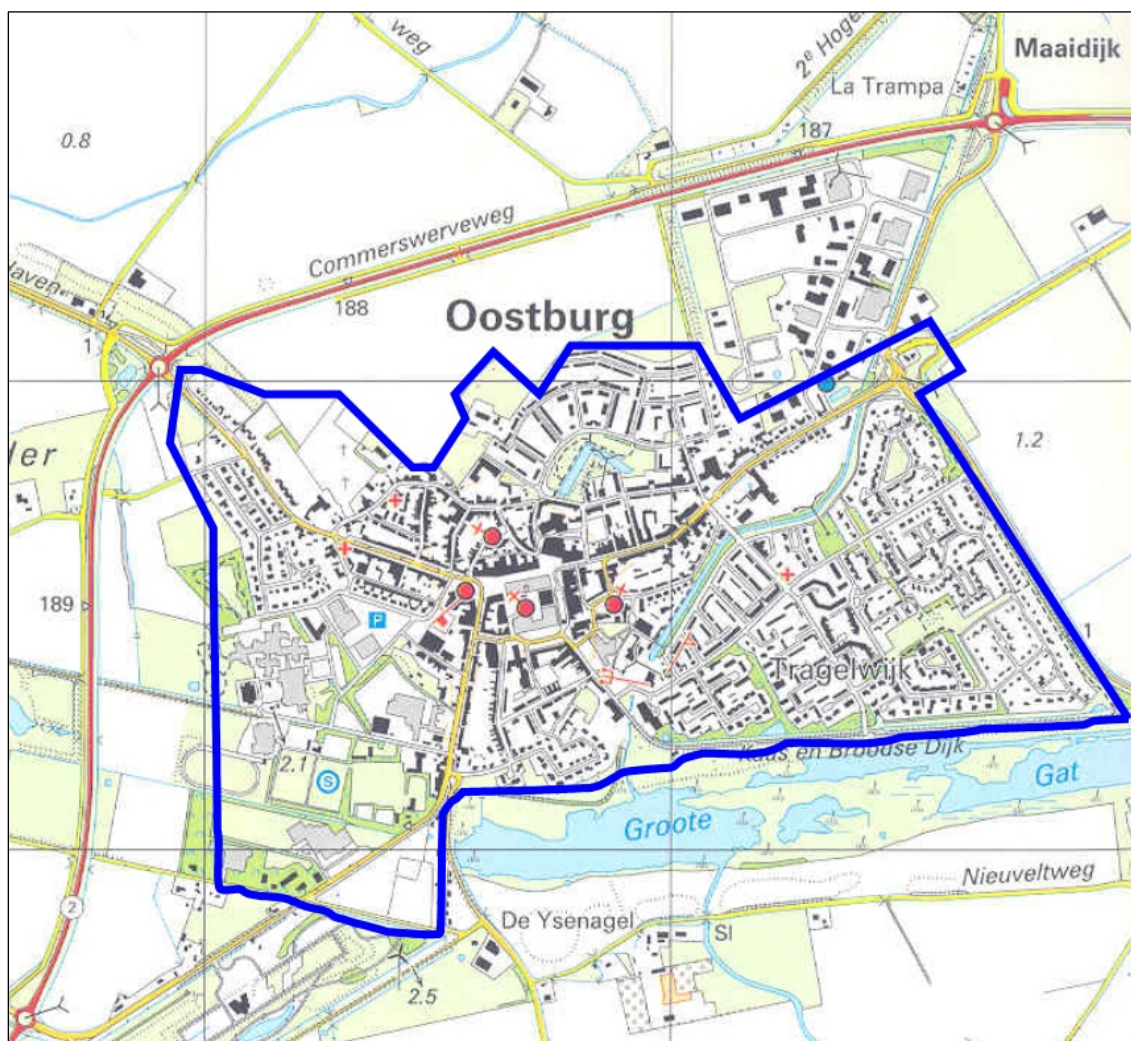
1.4. Opzet plantoelichting

Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de ruimtelijke en functionele structuur, opbouw en gewenste ontwikkelingen in het plangebied en wordt kort ingegaan op het grote aantal plannen dat voor de kern Oostburg in voorbereiding met ruimtelijke en functionele consequenties. Vervolgens zijn de beleidsuitgangspunten aangegeven die voor voorliggend bestemmingsplan (plankaart en voorschriften) van belang zijn.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verschillende (milieu)toetsen die voor dit bestemmingsplan moeten worden uitgevoerd.

In hoofdstuk 4 wordt de bestemmingsregeling toegelicht, waarbij inzicht wordt gegeven in de doorwerking van de beleidsuitgangspunten in alsmede in de opzet en methodiek van de bestemmingsregeling (plankaart en voorschriften).

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.



Kaart 1 Globale ligging plangebied

2.1. Kenschets plangebied

Deze paragraaf geeft inzicht in de ruimtelijke en functionele structuur, opbouw en gewenste ontwikkelingen in het plangebied en is in belangrijke mate gebaseerd op het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2006-2012 Oostburg (hierna UP genoemd en zie ook bijlage 1).

Hoofdstructuur

De ruimtelijke opbouw van de kern Oostburg wordt gekenmerkt door de volgende structurende elementen. Oostburg is vanuit drie hoofdontsluitingswegen (de Nieuwstraat, de Oude Haven-Zuidzandsestraat en de Bredestraat-Brouwerijstraat) te bereiken. Het centrumgebied bevindt zich globaal op het knooppunt van deze drie wegen. Ten zuiden van de kern loopt de voormalige hoofdontsluitingsweg Kaas- en Broodsedijk/Langestraat, die nu geen doorgaande verkeersfunctie meer heeft. Deze weg is tevens de grens van de kern aan de zuidzijde. Ten zuiden hiervan ligt het kreekrestant het Grote Gat, waar de doorgaande watergang Tragel op uitkomt.

In het centrumgebied en in de directe omgeving van de hoofdontsluitingswegen zijn enkele oudere woonbuurten gelegen, waarbij de jongere uitbreidingswijken en -buurten aan de noord-, west- en zuid(oost)zijde van voorgaande gebieden zijn gesitueerd. In de oudere plandelen is in het straten- en verkavelingspatroon nog gedeeltelijk de laatmiddeleeuwse en begin 16^e eeuwse stadskern van Oostburg herkenbaar. Zo is aan de noordzijde van de oude kern de oude vestingpunt duidelijk te herkennen.

Ruimtelijk en functionele karakteristiek

- Het huidige centrumgebied wordt thans gevormd door de ring Raadhuisplein, Burchtstraat, Eenhoornplantsoen, Markt, Ledelplein en het noordoostelijk gedeelte van de Nieuwstraat. In dit gebied bevinden zich de meeste winkels, horecavoorzieningen en overige commerciële functies van Oostburg. Door gebrek aan ruimtelijk en functionele samenhang is sprake van een zwakke relatie tussen de winkelstraten en -pleinen. Van een winkelrondje is geen sprake. Ook ontbreekt binnen het centrumgebied een concentratie van horeca en terrassen.
- Het centrumgebied is evenmin duidelijk afgebakend. Vaststaat dat drie van de vier belangrijkste trekkers in de foodsector (supermarkten) buiten dit gebied liggen. De uitstraling van het centrumgebied als kernwinkelgebied als geheel is matig, mede vanwege de spreiding van de winkels over een relatief groot centrumgebied. Ook zijn er veel onderbrekingen in het winkelfront (woningen, niet-winkels, achterkanten).
- Het centrumgebied wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwingswanden die de openbare ruimte vormen. De compacte bebouwing is gebouwd direct aan de straat, op diepe smalle kavels. De hoofdgebouwen bestaan doorgaans uit twee lagen met kap, een enkel gebouw is drie lagen met kap. Een deel van de kavels wordt ook via de achterzijde ontsloten.
- De parkeerdruk in het centrumgebied is groot. Uit onderzoek¹⁾ blijkt dat op doordeweekse middagen sprake is van een tekort aan circa 80-100 parkeerplaatsen. Op zaterdag- en woensdagmiddagen loopt dit tekort op naar 100 tot 300 parkeerplaatsen. Op woensdag is het aanzienlijk drukker dan op andere dagen, omdat er dan weekmarkt is. Vrijwel alle parkeerplaatsen zijn dan bezet. In een gedeelte van het centrumgebied (Markt, Ledelplein en Burgemeester Erasmusstraat) is in 2004 betaald parkeren ingevoerd (72 plaatsen).
- De hiervoor genoemde drie supermarkten liggen op relatief grote afstand van het kernwinkelgebied en zijn noch visueel noch fysiek met elkaar verbonden. Hierdoor wordt een aanzienlijk klantenpotentieel niet richting het centrumgebied "getrokken" met bestedingsderiving als gevolg. Een trekker in de non-food sector (bijvoorbeeld een warenhuis) ontbreekt zelfs. Hierdoor en vanwege het aanbodoverschot aan detailhandel in de dagelijkse en niet-dagelijkse goederen functioneert het kernwinkelgebied slecht. De ingrijpende herstructurering enige jaren geleden, waarbij het centrum is omgevormd van een gebied

¹⁾ Integraal ruimtelijk plan centrum Oostburg met parkeeronderzoek en massastudies, eindrapportage vastgesteld 24 mei 2007

met een belangrijke verkeersfunctie naar een winkelverblijfsgebied met een zeer beperkte verkeersfunctie heeft hierin onvoldoende verbetering gebracht.

- Twee gebieden die direct grenzen aan het centrum kenmerken zich door losstaande grote gebouwen en vrij open ruimten waarin alleen verharding en groen de ruimte onderverdelen:
 - In het gebied aan de westzijde bevinden zich onder andere het gemeentehuis, twee van de eerder genoemde drie supermarkten, het ziekenhuis Zeeuws-Vlaanderen, locatie Antonius aan de Pastoor van Genklaan, het Zwincollege, een appartementengebouw en enkele grootschalige parkeervoorzieningen. Het openbare gebied tussen twee belangrijke supermarkten aan de Veerhoeklaan/Torenweidelaan en het centrumgebied heeft een onsamenvangende inrichting. Een goede en aangename looproute ontbreekt (plantsoentjes, hekken, weinig aantrekkelijke onderdoorgang richting Nieuwstraat).
 - In het gebied aan de zuidoostzijde (weerszijden Langestraat) bevinden zich verschillende maatschappelijke voorzieningen (onder andere het sociaal-cultureel centrum Den Hoekzak, de bibliotheek, (muziek)scholen, een kerkgebouw, het postkantoor en een sociale werkplaats), de derde supermarkt buiten het centrumgebied en een appartementengebouw (Mariahoeve). Aan de oostzijde van de Langestraat zijn belangrijke parkeervoorzieningen aanwezig.
- De parkeervoorzieningen in de hiervoor genoemde gebieden worden ook door centrumbezoekers gebruikt.
Het parkeerterrein bij het gemeentehuis is bijna altijd vol. Hierdoor wijken veel parkeerders uit naar de privéterreinen van de Albert Heijn en de C1000. Officieel mag hier maar twee uur worden geparkeerd. Indien deze parkeerplaatsen worden meegerekend in de parkeerbilans dan is sprake van een overschot aan parkeerplaatsen in en rond het centrumgebied. Aanvullend wordt opgemerkt dat de publieksbalie van het gemeentehuis in het voormalige Rabobankkantoor wordt gevestigd. De huidige bezoekers van het gemeentehuis gebruiken dezelfde parking, per saldo blijft dit gelijk. En de verhuizing van de Rabobank naar de kern Sluis heeft ter plaatse gezorgd voor een afname van langparkeerders (personeel) en kortparkeerders (bezoekers). In geval van ontwikkelingen op dit terrein acht de gemeente het van belang dat deze niet mogen leiden tot verlies van openbare parkeerplaatsen en dat parkeerplaatsen voor eigen gebruik op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.
- Langs de hoofdontsluitingswegen is sprake van een karakteristiek bebouwingspatroon evenwijdig aan de straat, waarbij de bebouwing naar buiten toe verder van de weg is gesitueerd en de structuur opener wordt. Aan de noordzijde van de Bredestaat, nabij de oostelijke entree van de kern, bevindt zich de karakteristieke en van verre zichtbare voormalige watertoren.
- Langs het begin van de Langestraat en vooral langs de Zuidzandsestraat en de Brouwerijstraat-Bredestaat is sprake van een menging van verschillende functies.
- In de Brouwerijstraat-Bredestaat is op doordeweekse middagen en avonden sprake van een tekort aan 30-40 parkeerplaatsen (door parkeren voor de sportschool). Op zaterdagmiddag bedraagt dit tekort van 40-90 parkeerplaatsen (afhankelijk van laag of hoofdseizoen).
- Direct aan de noordzijde van het centrum en achter de Zuidzandsestraat ligt een van de eerste uitbreidingsbuurten van Oostburg. De buurt is zeer kleinschalig van opzet. De bebouwing heeft een individueel karakter en de dakhoogte, gevelindeling en nokrichting zijn gevarieerd. In het woongebied zijn kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke functies aanwezig. Aan de zuidzijde van het centrumgebied bevindt zich een andere oudere woonbuurt. Dit gebied heeft zeer wisselende bouwstijlen.
- De jongere uitbreidingswijken en -buurten zijn hoofdzakelijk monofunctionele woongebieden. Deze gebieden zijn planmatig opgezet en worden gekenmerkt door meerdere dezelfde bebouwingsvormen. De woonbebouwing bestaat overwegend uit grondgebonden woningen in een of twee lagen al dan niet met kap.
 - De noordelijke uitbreidingswijk (Finlandwijk) is concentrisch rond de oude vestingpunt opgebouwd. In deze wijk zijn twee niet-woonfuncties aanwezig (school en terrein waterschap) die binnen de planperiode mogelijk worden beëindigd.
 - Binnen de zuidelijke uitbreidingswijk (Oostdijke) zijn verschillende woonbuurten te onderscheiden. De oudste buurten (het westelijk deel en het middengebied) zijn compacter van opbouw dan de overige buurten. Dit komt tot uitdrukking in de gemiddelde kavelgrootte en de ruimere oppervlakten aan openbaar groen. In de oostelijke helft van

- In de wijk wordt het wonen afgewisseld met enkele andere functies zoals een kerk, een politiebureau, een tandarts en de Stichting Algemeen Maatschappelijk Werk aan de Melkweg en een basisschool aan de Saturnus die in het midden van deze wijk ligt.
- In het gebied tussen de noordelijke uitbreidingswijk, het regionale bedrijventerrein Stampershoek en de Bredestraat bevinden zich nog de enige in de kern aanwezige bunkers uit de 2^e Wereldoorlog. Een van de bunkers is nog in goede conditie en is het best bewaarde exemplaar in Nederland. De bunkers staan op particuliere gronden en worden onder andere gebruikt voor opslag (machineberging ten behoeve van onderhoud van het perceel).
 - In het zuidwesten van de kern ligt de Baljuw Veltersweg, met daarlangs het sportcomplex van Oostburg. Het sportcomplex omvat een overdekt zwembad, een atletiekbaan, voetbalvelden, tennisbanen (en bijbehorende verenigingsgebouwen). Binnen dit gebied zijn ook verenigingsgebouwen voor de scouting en een drumband aanwezig aan de:
 - Baljuwveltersweg 1b (dit gebouw wordt gedeeld door de scouting en de drumband);
 - Baljuwveltersweg 5-7 (scouting: ledenlokaal en onderhouds- en stallingwerkplaats voor boten).
 - Op het aangrenzende bedrijventerrein aan de Nieuwstraat/Brugsevaart zijn enkele bedrijven gevestigd, waaronder een grootschalige detailhandel in meubelen. Nog niet alle gronden van het bedrijventerrein zijn benut. Tegenover het bedrijventerrein, aan de oostzijde van de Nieuwstraat is een bouwplan met woningen en een kantoor in ontwikkeling.
 - De geulpolderdijken Kaas- en Broodsedijk en de Noordelijke Brugsevaardijk zijn cultuurhistorisch waardevol.
 - Het wegennet in Oostburg is grotendeels duurzaam veilig ingericht. Uitgangspunt voor de herinrichting en aanpassingen van de openbare ruimte is de wegcategorisering geweest zoals die is vastgesteld in het project Duurzaam Veilig Oostburg.

Deelgebieden/woonsferen

In de ruimtelijke opbouw van de kern kunnen samenhangende gebieden/woonsferen worden onderscheiden alle met specifieke kenmerken. Voor voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende gebieden/woonsferen relevant.

- Centrumwonen (deelgebied I: het centrumgebied)
- Gebied met bijzondere voorzieningen (Centrumwonen II);
- Oude Stadwonen;
- Compacte wonen oudere buurten;
- Lintwonen;
- Jong en divers wonen, Oostdijk;
- Jong en ruim wonen, 't Schuttebocht.

Deze gebieden zijn weergegeven op onderstaande figuur.

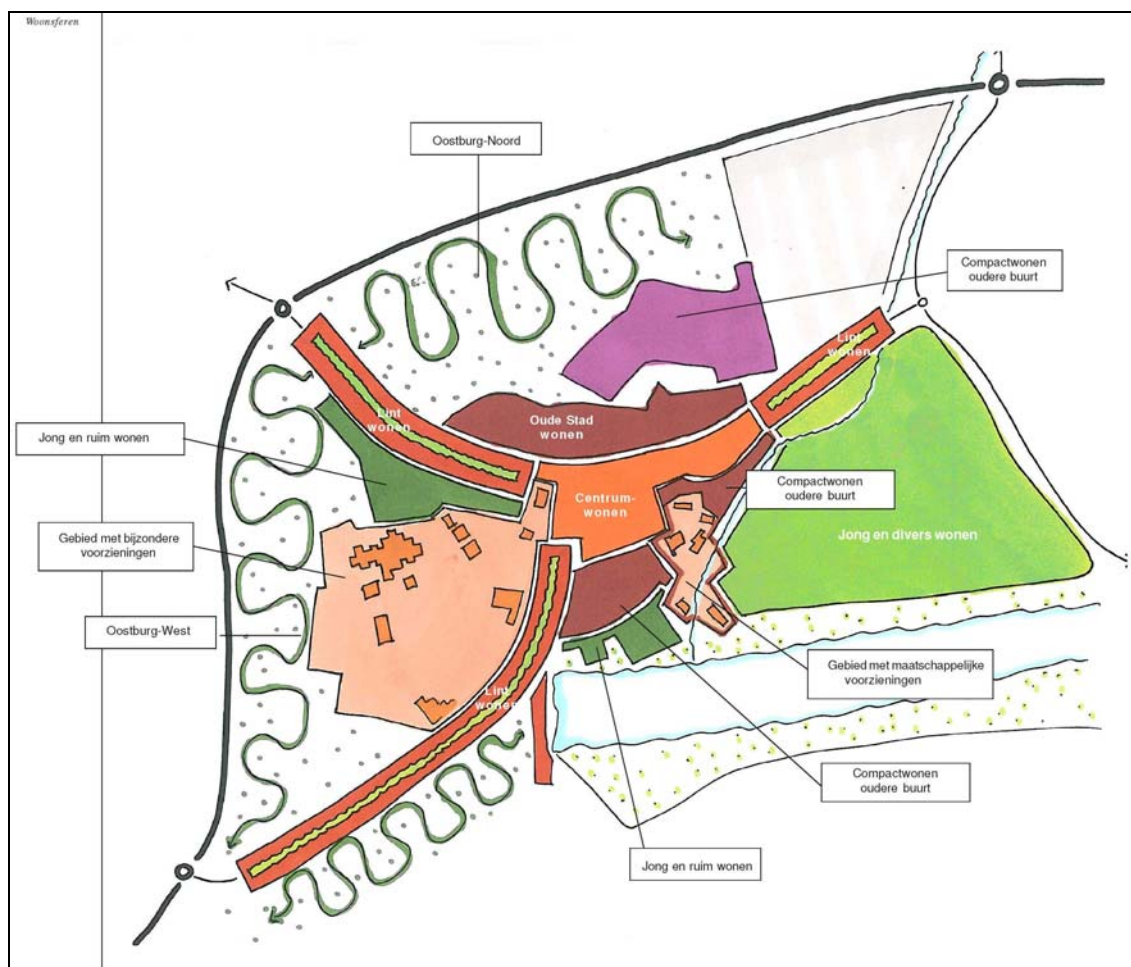
Voor elke van deze woonsferen is de woningdichtheid, het type woningen en de sfeer van de woongebieden op hoofdlijnen onderzocht en worden handreikingen aangegeven voor herontwikkeling van bebouwing en van openbare ruimten. In bijlage 1 is voor drie deelgebieden of woonsferen een samenvatting gegeven van de handreikingen voor herontwikkeling met bebouwing. Voor meer informatie over deze deelgebieden of over de andere deelgebieden wordt verwezen naar het UP.

2.2. Gemeentelijk beleid

Voor de kern Oostburg is een groot aantal plannen in voorbereiding waarbij aanpassing van de ruimtelijke-functionele structuur aan de orde is of kan zijn. Deze plannen zijn beschreven in de gemeentelijke ISV-nota "Wonen met kwaliteit" (april 2001), het eerder genoemde UP en de uitwerking van dit UP: het Integraal ruimtelijk plan centrum Oostburg (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 mei 2007). De plannen hebben betrekking op:

- de ontwikkeling van woningbouw op inbreidings-, herstructurerings en uitbreidingslocaties;
- de versterking centrumgebied.

In deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.



Bron: Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2006-2015 Oostburg

2.2.1. Ontwikkeling woningbouw

Het gemeentebestuur heeft zichzelf een stevige woningbouwtaakstelling opgelegd om de neerwaartse spiraal in bevolkingsontwikkeling te stoppen. In kwantitatief en in kwalitatief opzicht dienen voldoende woningbouw mogelijkheden te worden gerealiseerd voor opvang van de lokale woningbehoefte en voor het realiseren van woonmigratie vanuit de regio en van elders. Oostburg is één van de kernen die een functie moet vervullen in het binnenhalen van nieuwe inwoners.

In het UP¹⁾ zijn de locaties aangegeven die in de toekomst in aanmerking komen voor (her)ontwikkeling of herstructurering in de kern Oostburg waarbij nieuwe woningbouw aan de orde is of kan zijn. Daarbij is onderscheid gemaakt naar ontwikkelingen op korte, middellange en lange termijn. Woningbouw op betreffende locaties levert een kwalitatieve bijdrage aan verbetering van de ruimtelijk-functionele situatie, versterking van de stedenbouwkundige samenhang en/of opheffing van een milieuknelpunt (bijvoorbeeld in geval van bedrijfsverplaatsing). Woningbouw kan in dergelijke gevallen ook een economische drager zijn voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling.

2.2.2. Versterking centrumgebied

Uit de verschillende gemeentelijke beleidsnota's blijkt dat het beleid is gericht op een algehele kwalitatieve opwaardering van het centrumgebied van Oostburg. Dit beleid heeft tot doel het in stand houden en versterken (vooral in kwalitatieve zin) van de regionale verzorgingsfunctie van het centrumgebied van Oostburg en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied. Het beleid dat in het bestemmingsplan Kom Oostburg uit 1990 is ingezet wordt gecontinueerd en thans ook concreet ingevuld.

¹⁾ Voor meer informatie over deze locaties wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2006-2015 Oostburg

In het integraal ruimtelijk plan zijn veel van de in het UP vermelde projecten c.q. (her)ontwikkelings- of herstructureringslocaties opgenomen en zijn onder andere maatregelen voorgesteld om de winkelrouting te verbeteren, logische en herkenbare looplijnen te ontwikkelen, de parkeerdruk te verminderen, knelpunten op het punt van de doorstroming van verkeer op te lossen. Hiermee wordt ook de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de winkelstraten en –pleinen versterkt.

Voorts kiest het gemeentebestuur voor een duidelijke afbakening van het centrumgebied. Binnen het ringvormig gebied dat bestaat uit de Raadhuisplein, het noordoostelijk gedeelte van de Nieuwstraat, de Oprit, het Ledelplein (met uitzondering van verzorgingscentrum De Burght), de Markt, de Burchtstraat en het Eenhoornplantsoen zullen in het bestemmingsplan voldoende ruime en flexibele ontwikkelingsmogelijkheden (zowel ruimtelijk als functioneel) worden geboden voor alle vormen van commerciële en maatschappelijke functies. Buiten dit gebied zullen beperkingen gelden aan de ontwikkelingsmogelijkheden.

- In de Brouwerijstraat-Bredestraat en in een gedeelte van de zuidelijke bebouwingswand van de Zuidzandsestraat (de twee belangrijkste toegangswegen naar het centrum) zijn grote detailhandelsvestigingen en culturele functies niet gewenst.
- In de beoogde nieuwbouw tussen de bebouwing aan de Hennequinstraat en het gemeentehuis kunnen geen grote verkeersaantrekkende detailhandelsvestigingen uit ruimtelijk-economisch oogpunt worden toegelaten.
- In alle andere gebieden zullen nieuwe functies die thuishoren in het centrumgebied worden geweerd. Bestaande rechten worden gerespecteerd.

In het gehele centrumgebied zijn horecabedrijven die een grote gelijkenis met detailhandel en dienstverlening hebben (lunchroom, cafetaria, tearoom, etc.) aanvaardbaar. Dit geldt niet voor de zwaardere horecafuncties aan de Nieuwstraat, de Oprit, de zuid- en oostzijde van het Ledelplein en de Burchtstraat. Dergelijke functies dienen bij voorkeur te worden geconcentreerd rond de belangrijkste pleinvormige verblijfsruimten in het centrumgebied (Raadhuisplein, Eenhoornplantsoen, Markt).

Een aantrekkelijke inrichting van de verblijfsruimten in het centrumgebied levert een positieve bijdrage aan het functioneren van het centrumgebied en aan de leefbaarheid van de kern als geheel. In de afgelopen jaren zijn het Raadhuisplein, de Burchtstraat en het Eenhoornplantsoen al autovrij gemaakt en heringericht. Met de vernieuwbouw van De Burght zal het Ledelplein moeten worden vernieuwd. De herinrichting van het Ledelplein kan niet los worden gezien van de herinrichting van de Markt. De verblijfsfunctie van beide pleinen wordt versterkt. Bijzondere aandacht wordt daarbij besteed aan de omvang en situering van terrassen. Het Ledelplein blijft overigens een functie houden voor autoverkeer en de weekmarkt. Gestreefd wordt de doorstroming (met lage snelheid) van het autoverkeer te verbeteren.

2.3. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Deze paragraaf gaat beknopt in op de voor dit bestemmingsplan gehanteerde beleidsuitgangspunten. Basis hiervoor zijn de in de vorige paragrafen opgenomen ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied en het gemeentelijk beleid en het in bijlage 1 aangegeven algemene beleidskader. Samengevat zijn de volgende beleidsuitgangspunten relevant:

- regelen nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplan;
- behouden cultuurhistorische waarden;
- behouden en stimuleren van functiemenging in de kern;
- consolideren inclusief verandering/ontwikkeling.

Regelen nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplan

Duidelijk is dat er de komende jaren voor de kern Oostburg belangrijke ruimtelijke en functionele ontwikkelingen en projecten zijn te verwachten. Voor een regeling in het bestemmingsplan is het evenwel noodzakelijk dat een reëel zicht bestaat op de uitvoering binnen de planperiode (10 jaar).

Hoewel veel van ontwikkelingen en projecten inmiddels concrete vorm gaan krijgen, zijn de meeste nog in een voorbereidende fase. Besluitvorming hierover is nog niet afgerond. Dit bete-

kent dat de voorgenomen ontwikkelingen nog kunnen wijzigen. Het is dan ook niet reëel om te verwachten dat ook werkelijk alle projecten zullen worden uitgevoerd.

Ook zijn nog niet alle benodigde onderzoeken verricht. Daarbij moet onder andere worden gedacht aan archeologische onderzoeken, bodemonderzoeken en onderzoeken die de financiële uitvoerbaarheid aantonen.

Gelet op het vorenstaande heeft het gemeentebestuur besloten de navolgende ruimtelijke en functionele ontwikkelingen en projecten in het bestemmingsplan te regelen.

	Locatie	Beoogde ontwikkeling	Opmerkingen
A	Zandstraat / 1 ^e Hogendijk	Verplaatsing werf Waterschap Zeeuws-Vlaanderen inclusief sanering 1 woning en nieuwbouw met ten hoogste 6 woningen	
B	Saturnus-Orion	Sloop schoolgebouw en herontwikkeling met ten hoogste 4 grondgebonden woningen	Eventuele herbestemming/functiewijziging bestaande bebouwing.
C	Stadhouderslaan	Sloop schoolgebouw en herontwikkeling met woningen (maximaal twee bouwlagen met kap)	
D	Veerhoeklaan, gebied achter gemeentehuis	Eventuele uitbreiding gemeentehuis en realiseren aantrekkelijke voetgangersverbinding met appartementen	Betreft een deel van de in het UP en het Integraal Ruimtelijk Plan opgenomen locatie
E	Centrumgebied	Bouwhoogte van hoofdgebouwen mag worden verhoogd tot maximaal 4 bouwlagen met een kapverdieping	Afstemming op direct aangrenzende bebouwing noodzakelijk (zie UP).
		Vrije uitwisseling van functies mogelijk maken	Uitsluitend op de begane grond en met inachtneming milieuaspecten
		Aantrekkelijke inrichting van de verblijfsruimten	Mogelijkheid van overdekte terrassen en terrasschermen
F	Aanrij- of aanloopstraten centrum	Vrije uitwisseling van functies mogelijk maken	Uitsluitend op de begane grond en met inachtneming milieuaspecten
			Grotere nieuwe detailhandelsvestigingen (>150 m ² bvo) weren

Alle overige nieuwe ontwikkelingen en projecten zijn dus niet in voorliggend bestemmingsplan meegenomen. Zo mogelijk wordt hieraan onder voorwaarden en via een afzonderlijke partiële herziening van voorliggend bestemmingsplan of door middel van een buitenplanse (zelfstandige) projectprocedure (thans nog artikel 19 lid 1 WRO) medewerking verleend. Dit wordt per geval beoordeeld.

Behouden cultuurhistorische waarden

Behoud en versterking van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kwaliteiten wordt van groot belang geacht. Essentiële cultuurhistorische gegevens/kwaliteiten worden daarom zoveel mogelijk vastgelegd in het bestemmingsplan, zonder daarmee functionele en/of ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen onmogelijk te maken.

Met betrekking tot dit beleidsthema zijn de volgende algemene beleidsaccenten aan de orde.

- Rekening houden met archeologische waarden: in navolging van het Rijk en de provincie is het beleid van de gemeente gericht op behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Indien andere belangen boven het archeologisch belang prevaleren, streeft het gemeentebestuur naar behoud van de archeologische informatie door opgraving, uitwerking, rapportage en eventueel opslag in het provinciaal archeologisch depot. Belang wordt gehecht aan vroegtijdig archeologisch onderzoek bij ruimtelijke beslissingen en planontwikkeling. Om het archeologisch erfgoed veilig te stellen wordt voor gebieden die op de Archeologische MonumentenKaart (AMK) Zeeland zijn aangeduid als kern of terrein met hoge archeologische waarden een beschermende planologisch-juridische regeling voorgestaan. Binnen de kern Oostburg is een deel van het gebied van de oude vestingstad op de

AMK aangeduid met hoge archeologische waarden. Het is echter niet uitgesloten dat zich ook elders in het plangebied thans nog onbekende archeologische resten bevinden. In bijlage 1 wordt nader op het beleid ten aanzien van archeologie ingegaan.

- Bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bunkers in het gebied tussen de noordelijke uitbreidingswijk, het bedrijventerrein Stampershoek en de Bredestraat.
- Behoud van het enige in de kern aanwezige rijksmonument: het betreft de villa aan de Hennequinstraat 2. Bescherming hiervan 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).
- Waarborgen hoofdgroenstructuur: het betreft vooral de resten van de oude vestingpunt (ook cultuurhistorisch van betekenis), de Vaart, de structurele groenelementen in vooral de zuidelijke uitbreidingswijk (Oostdijk), en de cultuurhistorische waardevolle Kaas- en Broodsedijk en de Noordelijke Brugsevaardijk.

Behouden en stimuleren van functiemenging in de kern

Dit is van belang voor de leefbaarheid in de kern. De aanwezigheid van niet-woonfuncties, voor zover deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en deze geen afbreuk doen aan de woonkwaliteit, is dan ook gewenst.

Naast een flexibele bestemmingsregeling voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten vanuit een woning is daartoe ook een op het tegengaan van milieuhinder afgestemd toelatingsbeleid en bestemmingsregeling voor horeca- en overige bedrijven van belang.

In relatie tot zorgvuldig ruimtegebruik is het denkbaar dat eventueel vrijkomende bedrijfslocaties worden benut voor wonen of voor niet-hinderlijke andere functies. Zoals hiervoor al is aangegeven wordt dit per geval beoordeeld en zo mogelijk wordt hieraan onder voorwaarden en via een afzonderlijke procedure medewerking verleend.

Wel wordt in dit bestemmingsplan voorzien in een "uitsterfconstructie" (c.q. een regeling) waarmee na beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten het gebruik van het perceel voor wonen (door de voormalige ondernemer of diens rechtmatige opvolger) kan worden gecontinueerd of mogelijk worden gemaakt.

Consolideren inclusief verandering/ontwikkeling

Voor het overige is het beleid gericht op consolidatie van de in het plangebied aanwezige ruimtelijk-functionele situatie. Dit houdt in dat planologisch reeds toegestane en/of aanvaardbare mogelijkheden voor verandering en ontwikkeling (waaronder uitbreiding) van aanwezige gebruiksvormen worden gecontinueerd en geboden. De (uitbreidings)mogelijkheden blijven echter beperkt vanwege potentiële conflicten met ruimtelijke en/of milieukwaliteiten, strijdigheden en onverenigbaarheid met gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Daarnaast is het ruimtelijk-stedenbouwkundig van belang om woningtypologieën vast te leggen. Hiervoor zijn onder andere de handreikingen voor bebouwing uit het UP gebruikt (zie ook paragraaf 2.1. en bijlage 1).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende (milieu)toetsen die voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Allereerst wordt ingegaan op de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Vervolgens worden de aspecten externe veiligheid, wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, sportvelden, begraafplaats, bodemkwaliteit, water en leidingen en telecommunicatieverbindingen behandeld.

3.1. Toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Hierbij wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan horeca, agrarische bedrijven en overige bedrijven. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van alle aanwezige bedrijfsactiviteiten. Voor de bestemmingregeling van bedrijven en horecavestigingen hanteert de gemeente een Staat van Bedrijfsactiviteiten respectievelijk een Staat van Horeca-activiteiten (voor een nadere toelichting op deze staten wordt verwezen naar bijlagen 3 en 4). Deze staten zijn gekoppeld aan de planvoorschriften van bestemmingsplannen en zijn een eerste globaal toetsingskader voor de toelaatbaarheid van bedrijven. In een concrete situatie is milieuwetgeving bepalend. Omdat het plangebied grotendeels een woongebied is, worden in het bestemmingsplan stringente eisen gesteld aan de toelaatbaarheid van bedrijven.

Bedrijven

Ten aanzien van bedrijven waarvoor bedrijfsbestemmingen nodig zijn, geldt het volgende.

- In wijken en buurten met vrijwel uitsluitend een woonfunctie kunnen uit milieuhygiënisch oogpunt bedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden toegelaten. Voor bedrijven uit deze categorie wordt een richtafstand van 10 meter gehanteerd.
- In de oude bebouwingslinten waar van oudsher sprake is van een menging van functies, kunnen uit milieuhygiënisch oogpunt bedrijven uit een hogere categorie worden overwogen. In de praktijk zal het gaan om bedrijven uit ten hoogste categorie 2. Bedrijven uit deze categorie zijn in het algemeen toelaatbaar tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing in een gebied met gemengde functies. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter.
- Aan de randen van woongebieden kunnen mogelijk bedrijven tot en met categorie 3.1 worden toegestaan. Categorie 3.1-bedrijven zijn bedrijven die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken en dienen hiervan in het algemeen gescheiden te zijn door middel van een weg of groenstrook (richtafstand 50 meter).

Bestaande rechten worden overigens gerespecteerd.

Uit de in bijlage 2 opgenomen inschaling van aanwezige bedrijven blijkt dat het merendeel van de bedrijven in categorie 1 en 2 vallen. Eén bedrijf is ingeschaald als categorie 3.1-bedrijf. Het betreft Aannemingsbedrijf Verweij B.V., gevestigd aan de Oudestad 84a.

Eén bedrijf is ingeschaald in categorie 3.2, te weten de autoherstelrichting aan de Oudestad 78. Voor categorie 3.2-bedrijven geldt een richtafstand van 100 meter.

Eén bedrijf is ingeschaald in categorie 4.1. Dit is het bedrijf voor funderingstechnieken aan de Brugsevaart 6. Voor categorie 4.1-bedrijven geldt een richtafstand van 200 meter.

Een aantal bedrijven past niet in de hiervoor aangegeven milieuzonering. Dit betreft echter reeds lange tijd in het plangebied gevestigde bedrijven c.q. een gegroeide situatie van functiemenging. Voor deze bedrijven gelden milieubeperkingen: een op de nabijheid van (ge)luidsgevoelige functies afgestemde milieuvergunning is hierbij van belang. Voor deze bedrijven kan tevens verplaatsing naar een daarvoor geschikte locatie elders in de gemeente gewenst zijn (bijvoorbeeld naar het bedrijventerrein Stampershoek), waar ook op langere termijn kan worden voldaan aan de (veranderende) milieuwetgeving en die voldoende ruimte biedt voor een gezonde bedrijfsontwikkeling.

Klachten over bedrijven

Momenteel zijn bij de gemeente geen klachten over bedrijven bekend.

Horeca

Aanbod en situering

De circa 20 horecavestigingen in het plangebied zijn op korte afstand van woningen gelegen. De meeste horecavestigingen zijn openbaar toegankelijk. Daarnaast zijn er vier sportkantines die onderdeel vormen van de sportverenigingen in Oostburg en een horecavoorziening in en ten behoeve van het fitnesscentrum.

Inschaling en toelaatbaarheid

Uit milieuhygiënisch oogpunt kunnen in het centrumgebied horeca-activiteiten uit heel categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten worden toegelaten. Dit zijn lichte horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend behoeven te zijn en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Onder deze categorie vallen onder andere lunchrooms, restaurants (met en zonder afhaalservice) en hotels. Om planologische redenen (versterken centrumgebied; zie paragraaf 2.2.2 en bijlage 1) kiest het gemeentebestuur er voor om de toelaatbaarheid van horecabedrijven uit categorie 1b en 1c te beperken tot het Raadhuisplein, de Markt, het Eenhoornplantsoen en de noordzijde van het Ledelplein.

Het gemeentebestuur kiest ervoor om buiten het centrumgebied, waar wonen veelal de belangrijkste functie is, geen horeca toe te laten. Dit gebeurt om planologische redenen, namelijk het versterken van het centrumgebied (zie paragraaf 2.2.2 en bijlage 1).

Uit het in bijlage 2 opgenomen overzicht en bijbehorende inschaling van de in het plangebied aanwezige horecabedrijven blijkt dat het grootste deel van de aanwezige horecabedrijven niet past binnen deze toelaatbare horecacategorie. Dit zijn vooral de cafés die in ruime mate in het plangebied zijn vertegenwoordigd. Voor deze bedrijven is een op de functie afgestemde bestemmingsregeling in het bestemmingsplan nodig. Overigens zijn over horecabedrijven bij de gemeente geen recente klachten bekend over geluid- en / of parkeerhinder van horecabedrijven.

Verder is in Oostburg een aantal horeca-voorzieningen die onderdeel vormen van de sportverenigingen en het fitnesscentrum. Deze zijn binnen de bestemmingen (Ontspanning en Vermaak en Sport) toegestaan indien ze functioneren binnen de bestemming en dus geen aantrekkende werking op extra bezoekers hebben.

In een aantal daartoe aangegeven gebieden zijn ook horeca-activiteiten uit categorie 2 toelaatbaar. Hieronder vallen bedrijven die ook een deel van de nacht zijn geopend en daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. .

Het bovenstaande betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Staat van Horeca-activiteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van horecabedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk horecabedrijf voor de desbetreffende activiteit een vrijstelling worden verleend. Dit geldt alleen voor bedrijven uit maximaal één categorie hoger dan de algemene toelaatbaarheid.

Klachten

Voor zover bij de gemeente bekend veroorzaken de horecabedrijven geen structurele geluid- en / of parkeerhinder.

Agrarische bedrijven

In het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. Aan de Frederik Hendrikstraat 26a, net buiten het plangebied, is Manege C-Ranch gevestigd. Op het bedrijf is het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing. Om zowel de milieuhygiënische situatie als de belangen van deze bedrijven te waarborgen, zijn in deze algemene maatregel van bestuur (AMvB) voorschriften opgenomen met betrekking tot de bedrijfsvoering. Manege C-Ranch voldoet aan de voorschriften. Er zijn bij de gemeente geen klachten bekend.

3.2. Externe veiligheid

Toetsingskader

Het beleid inzake externe veiligheid aangaande bedrijven is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004. In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (augustus 2004) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Tenslotte zijn voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd de volgende circulaire van belang:

- de circulaire Zonering langs hogedrukaardgasleidingen;
- de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie¹⁾.

Volgens de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (augustus 2004) geldt de circulaire uit 1984 nog steeds. Afhankelijk van druk en diameter gelden verschillende bebouwings- en toetsingsafstanden²⁾. De bebouwingsafstand is globaal te vergelijken met de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour) van 10^{-6} per jaar. Het gebied binnen de toetsingsafstand is relevant om de (eventuele) toename van het groepsrisico (GR) te toetsen.

Toetsing Bevi

Binnen het plangebied zijn geen (categorieën van) inrichtingen aanwezig die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Nieuwe inrichtingen die onder het besluit vallen zijn in beginsel niet toegestaan. In het kader van de beoordeling van aanvragen om vergunningen Wet milieubeheer vindt een beoordeling plaats of een beoogd bedrijf binnen de gehanteerde richtlijnen valt. Voorzover wel van toepassing wordt rekening gehouden met de situering van het bedrijf ten opzichte van andere objecten dan wel wordt een interne locatie aangewezen zodat de potentiële effecten van een activiteit binnen het terrein van de inrichting vallen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit onderzoek³⁾ is gebleken dat er in het plangebied en de omgeving geen transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Er is daarom geen sprake van risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen.

Leidingenstroken, (buis)leidingen en hoogspanningsleidingen of- verbindingen waarbij externe veiligheidsaspecten in het geding zijn, dienen inclusief bijbehorende veiligheidsgebieden en toetsingsafstanden in bestemmingsplannen te worden geregeld. Voor de planologische consequenties van dergelijke leidingen wordt verwezen naar paragraaf 3.9.

Vuurwerk

In het plangebied vindt geen opslag en/of verkoop van vuurwerk plaats.

¹⁾ Categorie brandbare stoffen in de vloeibare fase die bij 50° C een dampspanning hebben van ten hoogste 3 bar met een vlampunt lager of gelijk aan 55° C. Zij zijn onder te verdelen in verschillende klassen, waaronder K1, K2 en K3.

²⁾ De toetsingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk dient te worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Alleen indien er planologische, technische of economische argumenten zijn, mogen binnen de toetsingsafstand kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Als kwetsbare objecten zijn aangemerkt: woonbebouwing, bijzondere objecten, recreatieterrains en industrieterreinen. Indien van de toetsingsafstand wordt afgeweken, dient in ieder geval ten minste de bebouwingsafstand in acht te worden genomen. Bij aardgasleidingen heeft de bebouwingsafstand betrekking op woonbebouwing en bijzondere objecten, waarbij een onderscheid is aangebracht in verschillende typen woonbebouwing en bijzondere objecten categorie I en II.

³⁾ In het rapport Risico's wegtransport gevaarlijke stoffen provincie Zeeland (Adviesgroep AVIV BV, februari 2006) zijn geen transportroutes in het plangebied en omgeving opgenomen.

3.3. Wegverkeerslawaaai

Ten behoeve van verschillende nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met woningbouw is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Doel daarvan is het bepalen van de maximale geluidsbelasting aan de (toekomstige) gevels van woningen. Daarbij is uitgegaan van de situatie aan het einde van de planperiode (2018). In bijlage 5 is het akoestisch onderzoek opgenomen.

Wettelijk kader

Het onderzoek is uitgevoerd voor wegen die als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) een geluidszone hebben. Dit zijn alle wegen met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Rondom de kern Oostburg ligt de rijksweg N58 waar de maximumsnelheid 80 km/uur is. Vanaf deze rondweg is de kern bereikbaar via de Nieuwstraat, de Oude Haven en de Maaidijk. Op de binnen het plangebied gelegen Nieuwstraat en Oude Haven geldt op een klein stuk een toegestane maximum snelheid van 50 km/uur, maar dit regime gaat in de bebouwde kom over naar een maximumsnelheid van 30 km/uur. Voor de Kaas- en Broodsedijk en de Noordelijke Brugsevaartdijkweg. Wij merken op dat voor deze wegen (met name de laatste) een 60 km/u snelheidslimiet geldt. Voor alle overige wegen in plangebied geldt een toegestane maximumsnelheid van 30 km/uur.

Volgens de Wgh geldt voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van bestaande (gezoneerde) wegen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel. Zijn deze maatregelen niet mogelijk, niet gewenst of niet doeltreffend, dan kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek tot een hogere grenswaarde worden ingediend. Deze hogere grenswaarde mag, afhankelijk van de situatie, de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor nieuwe binnenstedelijk gelegen woningen geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB.

Zoals uit het voorgaande kan worden geconcludeerd geldt voor wegen met een toegestane maximumsnelheid tot 30 km/uur geen wettelijke geluidszone en is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van jurisprudentie (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 3 september 2003, nummer: 200203751/1) dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn.

Daarnaast is van belang dat de maximaal aanvaarde geluidsbelasting binnenshuis op grond van het Bouwbesluit ten hoogste 33 dB bedraagt.

Nieuwe situaties

In het voorliggende bestemmingsplan (zie paragraaf 2.3) zijn 5 locaties/gebieden met mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling opgenomen. Deze locaties liggen niet binnen de wettelijke geluidszone van een gezoneerde weg. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn voor alle locaties akoestisch onderzoek uitgevoerd om de aanvaardbaarheid van het geluidsniveau inzichtelijk te maken.

Resultaten akoestisch onderzoek

De geluidsbelasting aan de gevels van de woningen binnen de ontwikkelingslocaties aan de Zandstraat – Eerste Hogendijk, Saturnus – Orion en Stadhouderslaan is op de maatgevende waarnemhoogtes lager dan 53 dB. Uit oogpunt van een goede ruimtelijk ordening is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

De geluidsbelasting aan de gevels van de woningen binnen de ontwikkelingslocaties aan de Veerhoeklaan en de Ledelplein is op de maatgevende waarnemhoogtes respectievelijk 54 dB en 59 dB. Indien de normstelling uit de Wgh als referentiekader wordt gehanteerd, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een relatief hoge geluidbelasting. De uiterste grenswaarde

wordt evenwel niet overschreden. Het nemen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard.

Voor alle woningen geldt dat voldaan dient te worden aan de door het Bouwbesluit vereiste binnenwaarde van 33 dB. Voor de woningen aan de Zandstraat – Eerste Hogendijk, Saturnus – Orion en Stadhouderslaan kan worden volstaan met een standaardgevel van een woning met kierdichting en dubbelglas. Voor de ontwikkelingslocaties aan de Veerhoeklaan en de Ledelplein zullen aan de gevel van de woningen extra gevelmaatregelen worden genomen om deze binnenwaarde te kunnen garanderen.

3.4. Luchtkwaliteit

Algemeen

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in de Wet luchtkwaliteit (hierna: Wlk) opgenomen grenswaarden. In deze paragraaf vindt de betreffende toetsing plaats.

Naast de wettelijk verplichte toetsing aan het Wlk is het gewenst in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht te besteden aan de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe ontwikkelingen (i.c. woningen) in het plangebied. Ook op dit aspect wordt in deze paragraaf ingegaan.

Beleid en normstelling

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging die negatieve effecten voor de volksgezondheid kan hebben. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet luchtkwaliteit (Wlk). 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. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	con- 40 µg/m ³	2010
	uurgemiddelde concentratie ²	con- max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³	2010
Fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	con- 40 µg/m ³	2005
	24 uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

¹⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling)

²⁾ Geldt alleen voor wegen met een verkeersintensiteit van ten minste 40.000 mvt/etmaal

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals bij het opstellen van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- De bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Onderzoek en resultaten

Om voorliggend bestemmingsplan te kunnen toetsen aan de Wlk is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit langs de wegen ter plaatse van de beoogde ontwikkelingslocaties. De gevolgen voor de luchtkwaliteit na invulling van de verschillende potentiële woningbouwlocaties is per gebied onderzocht. Als een woningbouwlocatie aan de orde is dient, bij het voeren van de hiervoor benodigde planologische procedure te worden voldaan aan de Wlk.

Conclusie

Onderzoek gevolgen beoogde ontwikkeling op luchtkwaliteit voor omgeving

De jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof worden bij planrealisatie niet overschreden, in noch buiten de ontwikkelingslocaties. Ook de grenswaarde voor fijn stof (24-uurgemiddelde) worden niet overschreden. Op alle punten wordt voldaan aan de eisen uit de Wet luchtkwaliteit. De Wlk staat de uitvoering van het project niet in de weg.

Onderzoek luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen

Ter plaatse van de potentiële woningbouwlocaties wordt ook voldaan aan alle grenswaarden. Ook vanuit een goede ruimtelijke ordening staat het aspect luchtkwaliteit uitvoering van de beoogde woningbouw niet in de weg.

3.5. Sportvelden

Aan de Baljuw Vetterstraat bevindt zich het sportveldencomplex van Oostburg. Het sportveldencomplex omvat een atletiekbaan, enkele voetbalvelden en tennisbanen (met verlichting) en parkeervoorzieningen. Voor dergelijke inrichtingen is een Amvb van kracht, te weten het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. Tevens dient op grond van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2007) tussen tennisbanen of een veldsportcomplex (met verlichting) en (nieuwe) milieugevoelige functies (waaronder wonen) een richtafstand van circa 50 meter te worden aangehouden. Belangrijke milieuaspecten zijn geluid, verkeersaantrekkende werking en visuele hinder afkomstig van de lichtmasten.

De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich aan de Nieuwstraat. Tussen deze woningen en de sportvelden is ruim voldoende afstand aanwezig. Uit het voorgaande kan derhalve worden geconcludeerd dat het sportcomplex redelijkerwijs geen belemmeringen vormt voor de omgeving.

3.6. Begraafplaats

De begraafplaats dient te worden beschouwd als een gevoelige bestemming: het is namelijk van belang dat de rust op een begraafplaats zo weinig mogelijk wordt verstoord. Voor de begraafplaats geldt (ingevolge de eerder genoemde VNG-publicatie) een minimum richtafstand van 10 meter tot een rustige woonwijk. De begraafplaats in het plangebied voldoet aan deze afstand.

3.7. Bodemkwaliteit

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

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volle-

dig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Om functieveranderingen mogelijk te maken, zijn voor enkele locaties wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen (zie ook hoofdstuk 4). Toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden zal pas plaatsvinden nadat bodemonderzoek en eventueel daaruit voortkomende (uitgevoerde) saneringsmaatregelen hebben uitgewezen dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Voor deze locaties wordt het bodemonderzoek aldus uitgesteld tot het moment van concrete planontwikkeling (i.c. de start van de planologische procedure).

3.8. Water

Watertoets

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

Overeenkomstig het Besluit op de ruimtelijke Ordening (Bro) 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. Het concept van de waterparagraaf is als onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het voorgeschreven overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan het waterschap ter beoordeling voorgelegd. Het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen heeft hierop bij brief van 23 november 2007 (zie ook paragraaf 6.2 van deze plantoelichting) gereageerd. In deze waterparagraaf is deze reactie verwerkt

Huidige situatie

Afwatering

De kom van Oostburg is ontstaan op een hoger gelegen kusteiland. De bodem binnen de kom bestaat uit zandige zeeklei en het maaiveld in de kern ligt op circa +1 m NAP. Hemelwater dat op onverharde delen valt infiltreert op de hogere delen in de bodem.

Kom Oostburg maakt deel uit van drie verschillende afvoergebieden, te weten het afvoergebied van Nieuwe Sluis, het afvoergebied van Nummer Een en het afvoergebied van het gemaal Cadzand.

Via een stelsel van primaire en secundaire waterlopen (met name buiten de bebouwde kom) en bermsloten en kavelsloten wordt overtollig water door neerslag afgevoerd richting het westen naar het afwateringskanaal.

Het polderpeil waarin het plangebied ligt, is afgestemd op de stedelijke en agrarische belangen. De verschillende peilen zijn opgenomen in tabel 2.

Tabel 2 Aangehouden zomer- en winterpeilen

afvoergebied	deelgebied	zomerpeil	winterpeil
Nieuwe Sluis		- 0,60 m NAP	- 0,90 m NAP
Nummer Een		- 0,50 m NAP	- 0,90 m NAP
Gemaal Cadzand	Oostdijke	+ 0,20 m NAP	- 0,20 m NAP
	Groote Gat	- 0,50 m NAP	- 0,70 m NAP

Thans wordt een stedelijk waterplan voor de regio Zeeuws-Vlaanderen voorbereid en ontwikkeld door het Waterschap en de gemeenten Sluis, Terneuzen en Hulst. In dit plan wordt het waterbeheer in het bebouwde gebied integraal beschouwd (zie bijlage 1). Op basis van de opgestelde verkenningnota die in het kader van voorbereidingen is opgesteld, is bekend dat in de Finlandbuurt sprake is van hoog grondwater. Dit geldt ook voor de oostelijke hoek van Oostdijke en het groenelement in deze wijk (tussen Poolster en Neptunus).

Riolering

De kern Oostburg is grotendeels voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. Hemelwater vanaf verhard oppervlak wordt samen met het huishoudelijke afvalwater afgevoerd naar de riolering. Bij langdurige neerslag is het rioleringsstelsel vol en voert het af op de watergangen via riooloverstorten. De bebouwde kom van Oostburg (inclusief de bedrijventerreinen) heeft acht externe overstortlocaties vanuit de gemengde riolering naar het oppervlaktewater.

Via een persleiding wordt het afvalwater verder getransporteerd naar de zuiveringsinstallatie ten noorden van Oostburg, aan de Maaidijk.

Op een aantal plaatsen in de kern is de bebouwing reeds afgekoppeld van de riolering (zoals de parkeerplaats bij het gemeentehuis en nabij het Zwincollege en een deel van de Finlandwijk), daarnaast zijn dienaangaande de komende jaren een aantal maatregelen voorzien. (Verbeterd) Gescheiden stelsels met een HWA overloop naar oppervlaktewater liggen in de nieuwe uitbreidingswijken (Boogschutter en Kreeft, KWL park en Hogendamme).

Om aan de wettelijke basisinspanning te voldoen (tevens wateroverlastlocaties) zijn eveneens een aantal afkoppellocaties voorgesteld, die in de planperiode zullen worden uitgevoerd:

- Veerhoekpolderweg (2008);
- omgeving Oude Kerkstraat – Veerhoeklaan terrein C1000, Albert Heijn, Mikro elektro (2008);
- Finlandwijk, onder andere van Ostadestraat, Bestevaerstraat, Paulus Potterstraat, Rembrandtstraat, Frederik Hendrikstraat, Q van Uffordstraat, Finlandstraat (2012);
- omgeving Noordwal, Schoolstraat, Prins Mauritsstraat (2012).

De vijver aan de Kroonwijk singel heeft op dit moment geen "open" verbinding met het oppervlaktewater van het waterschap. Bij hevige regenval en peilstijging in de vijver is er dan ook sprake van een ongewenste overloop richting de gemengde riolering. In het Stedelijk Waterplan wordt daarom een nieuwe afvoer van de Kroonwijk singel vijver voorzien door de Bestevaerstraat naar nieuw te creëren open water buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

In de bebouwde kom van Oostburg staan twee rioolgemaal. Het rioolgemaal aan de Nieuwstraat is aangesloten op de rioolpersleiding van het waterschap afkomstig van Aardenburg. Deze rioolpersleiding loopt dwars door de bebouwde kom Oostburg naar de Maaidijk (buiten het plangebied). Het andere rioolgemaal is eigendom van het waterschap en zamelt het afvalwater in dat onder vrijval vanuit de kern Oostburg komt. Vanuit het hoofdgemaal aan de Maaidijk wordt het verpompt naar de RWZI Oostburg.

Waterkwaliteit

De water(bodem)kwaliteit in het plangebied is over het algemeen matig tot slecht door met name verontreinigingen, zoals afspoeling van wegen en door verontreinigingen vanuit het landelijke gebied (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, etc.).

Op twee plaatsen zijn klachten bekend over stank. Het gaat hier om de waterpartij langs de Kroonwijk singel en om de waterpartij ten noorden van de rotonde ten zuiden van bedrijventerrein Stampershoek.

Duurzaam stedelijk waterbeheer

In het verlengde van het rijks- en provinciaal beleid streven de gemeente en het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen ernaar, waar mogelijk, de duurzaamheidsprincipes voor waterbeheer toe te passen, zowel bij nieuwe ontwikkelingen als in delen waar geen structurele ingrepen zijn voorzien. De aandacht is hierbij voornamelijk gericht op het voorkomen van wateroverlast.

In het Waterbeheersplan 2002-2007 sluit het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen (de waterbeheerder) zich aan bij het beleid van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (onder andere trits vasthouden, bergen, afvoeren). Hierin wordt rekening gehouden met de gevolgen van klimaatverandering (nattere winters, drogere zomers en intensievere buien), opdat aantrekkelijk water met een goede waterkwaliteit en een hoge belevingswaarde wordt bereikt. Door onder meer klimaatverandering kan de ernst van knelpunten in en rond Oostburg toenemen, zoals wateroverlast.

Het stedelijk watersysteem voldoet niet overal aan het gewenste streefbeeld door vuiluitwerp via overstorten en bijvoorbeeld achterstand in het baggeren. Gestreefd wordt naar het bereiken van aantrekkelijk water, een waterkwaliteit die voldoet aan de minimale kwaliteit en een hoge belevingswaarde en gebruikswaarde. De bewustwording van de gebruikswaarde en belevingswaarde van water in de stad moet in de planperiode worden vergroot. Benutting van de ge-

bruikswaarde van water, zowel in nieuwbouw als bestaande bebouwde gebieden, kan een groot financieel en maatschappelijk voordeel opleveren. Wederzijdse betrokkenheid en samenwerking tussen Waterschap en gemeente is hiervoor essentieel.

Afstemming ruimtelijke ordening met het waterbeheer

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening zijn provinciale waterkanssenkaarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Daarin is een groot deel van de kom (vooral het westelijk deel) aangeduid als minder geschikt voor uitbreiding. Deze gebieden zijn extra kwetsbaar in gevallen van extreme neerslag. In deze gebieden zijn voor stedelijke uitbreiding vergaande en kostbare maatregelen noodzakelijk om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen. Wanneer stedelijke functies op deze locaties toch wenselijk zijn, zal hiermee nadrukkelijk rekening gehouden moeten worden. Het oostelijk deel van de kom is aangeduid als (zeer) geschikt voor stedelijke ontwikkeling.

Relevante ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot waterberging

In de komende planperiode kunnen verschillende ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht in Oostburg. Het gaat daarbij onder andere om inbreidings- en herstructureringsplannen. Deze plannen kunnen wijzigingen in het verhard oppervlak in het plangebied inhouden (afhankelijk van de situatie af of toename).

Algemene eisen duurzaam stedelijk water

Waterberging

In nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied hanteert het Waterschap de norm dat per m² verhard oppervlak 75 mm dient te worden geborgen. Deze norm is gebaseerd op een bui die eens per 100 jaar in een korte periode (10 dagen) valt. Het waterpeil mag ten hoogste stijgen tot het niveau van het laagste maaiveld. Rekening houdend met toekomstige klimaatontwikkelingen valt tijdens deze regenperiode in totaal 146 mm per m². Het afwateringssysteem binnen het beheersgebied van het Waterschap is gedimensioneerd op een afvoer van 10 mm per ha per etmaal. Dit leidt (som neerslag – som afvoer) op de vijfde dag tot een piek van 75 mm water, die geborgen dient te worden. Bij geïsoleerde watersystemen waarbij geen afvoer naar het watersysteem mogelijk is, dient derhalve met een berging van 146 mm te worden gerekend. Wanneer de eigenschappen van de bodem infiltratie toelaat (bijvoorbeeld op de hogere delen) kan volstaan worden met een kleinere bergingscapaciteit in oppervlaktewater.

Voor de realisatie van een duurzaam watersysteem moet waar mogelijk worden meegelift met renovatieprojecten van woningen, wegen en riolering en de herinrichting van gebieden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of bij een uitbreiding van de hoeveelheid verharding dient een toetsende berekening te worden gemaakt om te controleren of het watersysteem ter plaatse voldoet. Daarbij wordt rekening gehouden met de maximaal toegestane peilstijging.

In geval van demping van oppervlaktewater moet volledige compensatie plaatsvinden van de bergingscapaciteit.

Afkoppelen naar open water

Voor alle nieuwbouw geldt dat minimaal 95% van het schoon verhard oppervlak (bijvoorbeeld daken) dient te worden afgekoppeld van de riolering. Deze eis vloeit voort uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 van de Provincie Zeeland. Momenteel is in het beleid van het waterschap nog een eis van 60% als minimum opgenomen. Alle dakoppervlaktes kunnen rechtstreeks worden afgekoppeld op het oppervlaktewater. Voor parkeerplaatsen geldt dat een lozingsvergunning verplicht is en dat aanvullende maatregelen nodig zijn. Bij afwezigheid van oppervlaktewater in de directe omgeving, kan het water op de hogere delen van Oostburg in de bodem worden geïnfiltreerd via bijvoorbeeld infiltratie-transportstroken. Wanneer afkoppeling naar bodem of open water niet mogelijk is, dient wel een apart hemelwaterafvoerstelsel te worden aangelegd, welke vooralsnog (met toestemming van het Waterschap) op het gemengde riool afvoert. Te zijner tijd kan dan relatief eenvoudig worden aangesloten op een volledig gescheiden rioolstelsel. Bij alle nieuwbouw is het belangrijk dat duurzame bouwmaterialen worden toegepast om diffuse verontreinigingen te voorkomen. Tevens vormt bij afkoppeling van hemelwater van de riolering de afkoppelbeslisboom van het waterschap een goede leidraad.

De netto toename aan af te koppelen verharding dient gecompenseerd te worden door extra waterberging. Waterberging kan worden gerealiseerd door het graven van extra water, door verlaagde oevers aan te leggen die kunnen meebergen of door de aanleg van een doorlatende verharding zoals bijvoorbeeld aquaflow.

Onderhoud (Keur Waterbeheer)

Ingevolge de Keur Waterbeheer van het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen dienen ten opzichte van door het waterschap beheerde waterlopen obstakelvrije stroken/beplantings- en bebouwingsvrije onderhoudstroken (schouwstroken) in acht te worden genomen.

3.9. Leidingen en telecommunicatieverbindingen

Voor planologisch relevante leidingenstroken, (buis)leidingen en hoogspanningsleidingen (of -verbindingen) dienen het leidingenbelang en de bijbehorende veiligheidsgebieden en toetsingsafstanden te worden beoordeeld. Dit geldt ook voor overige leidingen met zones waarbinnen anderszins planologisch beperkingen gelden. Doorgaans krijgen de leidingenstroken, (buis)leidingen en hoogspanningsleidingen een specifieke bestemming. De consequenties voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden in de veiligheidsgebieden en toetsingsafstanden dienen tegen het leidingbelang te worden afgewogen.

Voorts moeten optisch vrije paden ten behoeve van straalverbindingen voor tele- en datacommunicatie in het bestemmingsplan worden gewaarborgd. Een straalverbinding wordt altijd opgezet tussen twee vaste punten, waarbij de antennes elkaar moeten kunnen 'zien'. Het straalpad mag niet onderbroken worden door bijvoorbeeld gebouwen of bomen. Straalverbindingen zijn vooral geschikt voor het overbruggen van afstanden tot enkele tientallen kilometers. afhankelijk van de hoogte van de mast - zo'n 30 tot 60 kilometer.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevant aan te merken solitaire leidingen (groter dan 18 inch) en geen leidingstroken, hoogspanningsverbindingen aanwezig, waarmee in het plan rekening moet worden gehouden.

Tussen de voormalige watertoren en een hoog gebouw in de stad Terneuzen loopt een straalverbinding. Gezien de huidige ruimtelijke situatie met lage bebouwing en de grote hoogte waarop een optisch vrij pad moet worden aangehouden, zijn er in het plangebied geen belemmeringen te verwachten. Evenmin is een speciale regeling voor het waarborgen van dit optisch vrij pad in bestemmingsplan noodzakelijk aangezien en toch al geen hoge bebouwing wordt mogelijk gemaakt.

In het plangebied liggen daarnaast diverse niet planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen). Het betreft hier leidingen (riool(pers)leidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) die uitsluitend een functie voor de aanwezige functies in het gebied (kavelaansluitingen) vervullen. Deze leidingen zijn veelal aangelegd langs/ in combinatie met aanwezige infrastructuur. Bij de technische uitwerking van het plan wordt de veiligheid van deze kabels en leidingen gewaarborgd via het systeem van het KLIC¹⁾-zuid.

¹⁾ Kabel- en leidinginformatiecentrum

In dit hoofdstuk wordt het bestemmingsplan toegelicht, waarbij inzicht wordt gegeven in de doorwerking van de beleidsuitgangspunten in alsmede in de opzet en methodiek van het bestemmingsplan (plankaart en voorschriften).

4.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

De huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het huidige Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) bevatten bijna geen bepalingen over de vorm van het bestemmingsplan. Alleen de artikelen 12 en 16 van het Bro geven enkele voorschriften ten aanzien van het bestemmingsplan. Zo wordt wel bepaald dat de kaart van het bestemmingsplan op een duidelijke ondergrond moeten worden vervaardigd en dat de schaal en de noordpijl op de plankaart moeten zijn aangegeven. Maar de voorschriften laten toch vele structuren, vormen en presentaties van het bestemmingsplan toe. Hierdoor zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk zeer verschillende en vooral onvergelijkbare bestemmingsplannen ontstaan. Plannen met dezelfde inhoud en hetzelfde doel kunnen er geheel anders uitzien. Hierdoor kan het ontbreken aan helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. Vergelijkbare bestemmingsplannen kunnen hierin verandering brengen.

Naar verwachting treden in juli 2008 de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit (Bro) in werking. Vanaf dat moment zullen alle nieuwe ruimtelijke plannen - zoals ook bestemmingsplannen - digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar moeten worden gemaakt. Een dergelijk ruimtelijk plan zal worden opgebouwd volgens de afspraken die zijn voorgesteld door de werkgroep "Standaard Vergelijkbaarheid" in het kader van Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen (DURP). Deze Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2006) bouwt voort op de Digitale Leest van het NIROV¹⁾

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken en aanbevelingen van de SVBP. De bindende afspraken ten aanzien van bestemmingen gaan over (nagenoeg limitatieve lijst):

- de hoofdgroepen en de naamgeving;
- de lettercodes en het kleurgebruik van deze hoofdgroepen;
- de naamgeving van de bestemmingen;
- de wijze waarop die worden opgenomen in de bestemmingsomschrijving en
- de plaats en volgorde (alfabetisch) ervan in de legenda en in de planvoorschriften.

Bindende afspraken met betrekking tot de aanduidingen gaan over:

- de plaats en volgorde van de aanduidingen in de legenda;
- de wijze waarop aanduidingen op de plankaart worden weergegeven;
- de wijze waarop via de aanduidingen uit te sluiten functies worden weergegeven en
- de wijze waarop de aanduidingen worden opgenomen in de planvoorschriften.

Bindende afspraken over de legenda betreffen de opbouw en volgorde:

- bestemmingen, uit te werken bestemmingen, dubbelbestemmingen;
- aanduidingen bouwvlak, letteraanduidingen functie, letteraanduiding bouwen, aanduidingen figuur, aanduidingen gebied;
- verklaringen.

De SVBP heeft derhalve (alleen) betrekking op de structuur en niet op de inhoud van de bestemmingsregeling.

¹⁾ Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

4.2. Opzet van het nieuwe bestemmingsplan

Ten aanzien van de opzet van het bestemmingsplan (plankaart en voorschriften) is het volgende van belang.

Planvorm

De WRO biedt de keuze uit drie planvormen:

- het gedetailleerde bestemmingsplan, gebaseerd op artikel 10 WRO;
- het zogenaamde globale eindplan, gebaseerd op artikel 10 WRO;
- het globale uitwerkingsplan met een uitwerkingsplicht, gebaseerd op artikel 11 WRO.

Het verschil tussen de op artikel 10 en de op artikel 11 gebaseerde plannen is dat de artikel 10-plannen meteen een basis bieden voor het verlenen van bouwvergunning en dat de artikel 11-plannen eerst moeten worden uitgewerkt voordat bouwvergunning verleend kan worden. Artikel 10-plannen kunnen gedetailleerd of globaal zijn. Het is denkbaar dat in één bestemmingsplan verschillende planvormen worden toegepast, afhankelijk van het te voeren beleid en strategie (regiefunctie gemeente).

De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid en de regiefunctie van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierin een belangrijke rol.

Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid.

Globale eindplannen bieden meer ontwikkelingsmogelijkheden binnen één bestemming.

Het voorliggende bestemmingsplan is een mengvorm van vorenstaande planvormen. Voor wat betreft de planmatig opgezette woongebieden is het plan overwegend gedetailleerd van karakter. Voor enkele gebieden met grootschalige en bijzondere voorzieningen, onder andere ten westen van de Nieuwstraat-Pastoor van Genklaan (ziekenhuis, sportcomplex en bedrijfsterrein) is gekozen voor een globale regeling. In het centrumgebied is een tussenvorm gehanteerd.

Doelstellingen en uitgangspunten

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat een samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregeling ontstaat. Als doelstellingen en uitgangspunten kan daarbij het volgende worden onderscheiden.

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid; dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.
- Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten; een plan waaraan bouwvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.
- Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan. Dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk op de plankaart zichtbaar worden gemaakt.

Dit leidt ertoe dat:

- de in het plan neergelegde regeling zal worden onderbouwd en het gewenste ruimtelijke beleid zal aangeven;
- de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zullen zoveel mogelijk op de plankaart zichtbaar worden gemaakt.

Opzet plankaart

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot digitale ontwikkelingen verdient het de voorkeur zoveel mogelijk op de plankaart zichtbaar te maken en de voorschriften zo transparant mogelijk te houden. Uitgangspunt is dan ook dat zoveel mogelijk informatie op de plankaart wordt aangegeven en dat de plankaart digitaal wordt opgebouwd.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing.

- De ondergrond waarop de bestemmingsplankaart is gebaseerd geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie.
- Op de plankaart wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven waar al dan niet, en zo ja welke bebouwing is toegestaan.

- Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen.
- De volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde van de voorschriften (alfabetisch).

De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals C voor "Centrum", GD voor "Gemengd", G voor "Groen", V voor "Verkeer" en W voor "Wonen". Verder geldt het volgende.

Bebouwing mag binnen het op de plankaart aangeduide "bouwvlak" worden opgericht.

Kleine letters tussen haakjes direct achter de bestemming zijn een aanduiding waarmee ter plaatse van deze aanduiding wordt aangegeven:

- een specifieke functie zoals B(bc3.1) waarmee bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden toegestaan, of (cf) bij de bestemming Horeca, waarmee ook de uitoefening van een café wordt aangegeven;
- specifieke bouwvoorschriften zoals W(v) waarmee wordt bepaald dat woningen uitsluitend vrijstaand mogen worden gebouwd.

Cijfers op de kaart zijn aanduidingen voor de maatvoering van de bebouwing zoals de maximaal toegestane goothoogte (4) of bouwhoogte (/9) of een bebouwingspercentage.

Tenslotte kunnen er op de plankaart aanduidingen voorkomen in de vorm van figuren (bijvoorbeeld voorgevelrooilijn) en gebiedsaanduidingen (zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid).

Opzet voorschriften

De indeling in hoofdstukken waarin de voorschriften zijn opgenomen, kent de volgende vaste volgorde.

- In hoofdstuk 1 (inleidende bepalingen) worden in de voorschriften gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsbepalingen) worden alfabetisch de voorschriften gegeven waarmee de bestemmingen die op de plankaart voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene bepalingen) bevat een aantal bepalingen die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling (artikel 22), een procedurebepaling (artikel 28) of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing is (artikel 29), dan wel bepalingen die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden (artikelen 26 en 27).
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotbepalingen) ten slotte geeft een strafbepaling (artikel 30), overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing (artikel 31) en de titel van het plan (artikel 32).

Op grond van de SVBP moet een bestemmingsartikel van Hoofdstuk 2 de volgende vaste volgorde hebben:

- bestemmingsomschrijving;
- beschrijving in hoofdlijnen;
- bouwvoorschriften;
- nadere eisen;
- vrijstelling van de bouwvoorschriften;
- specifieke gebruiksvoorschriften;
- vrijstelling van de gebruiksvoorschriften;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsplan hoeft niet al deze elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Zo is er in het voorliggende plan geen gebruik gemaakt van een beschrijving in hoofdlijnen en kennen de bestemmingsbepalingen van Tuin en Water alleen een bestemmingsomschrijving en bouwvoorschriften.

Opgemerkt wordt dat in de specifieke gebruiksvoorschriften geen verbod van bepaald gebruik wordt gegeven maar dat daarin bepaalde vormen van gebruik als niet toegestaan worden gekwalificeerd. Daarmee wordt duidelijk dat dergelijk gebruik niet in overeenstemming is met de gegeven bestemming. Dat gebruik is op grond van de algemene gebruiksbepaling (artikel 3.5) verboden. Voordeel van deze wijze van regelen is dat in de strafbepaling (artikel 4.2) niet de overtreding van alle specifieke gebruiksvoorschriften strafbaar hoeft te worden gesteld doch

dat volstaan kan worden met het strafbaar stellen van de overtreding van die algemene gebruiksbeperking.

4.3. Bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

Gebruik van gronden

Op grond van provinciaal ruimtelijk beleid, de Wet milieubeheer en de ligging op korte afstand van woonbebouwing kunnen niet alle agrarische activiteiten in het plangebied worden toegelaten. De gronden mogen daarom uitsluitend worden gebruikt voor grondgebonden agrarische bedrijven.

Bouwen

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Binnen een afstand van 50 meter tot woningen is fruitteelt alleen toegestaan met een (aanleg)vergunning van het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 4 Bedrijf

Gebruik van gronden

Alle legaal aanwezige bedrijven (niet zijnde agrarische bedrijven, detailhandels- en horecabedrijven) in het plangebied zijn bestemd tot "Bedrijf". Voor de nog niet benutte bedrijfsgronden tussen het sportcomplex en de Brugsevaart is de in het bestemmingsplan Kom Oostburg (1990) vigerende bedrijfsbestemming gehandhaafd. Binnen de thans opgenomen bestemming zijn bedrijfsmatige activiteiten en de daarbij behorende wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, water en andere op een bedrijventerrein voorkomende functies mogelijk. Op een bedrijfslocatie aan de Noordwal is een zend- en ontvangstinstallatie ten behoeve van telecommunicatie aanwezig. Deze functie is geregeld met een aanduiding.

Ter voorkoming van overmatige hinder is de toelaatbaarheid van (nieuwe) bedrijven gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In een woonomgeving zijn alleen bedrijven die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij de voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan (zie ook paragraaf 3.1. en bijlage 3). Voor een gedeelte van de bedrijfsspercelen tussen het sportcomplex en de Brugsevaart zijn ook bedrijven uit categorie 3.1 van Staat aanvaardbaar en mogelijk gemaakt.

Mogelijk wordt niet in alle situaties voldaan aan de richtafstanden zoals die voor bedrijven uit deze categorieën gelden. Het gemeentebestuur hecht echter aan het belang van rechtszekerheid. Een zuiver op de huidige bedrijfsactiviteiten afgestemde regeling zou een te ver gaande beperking van de gebruiksmogelijkheden inhouden. Daarnaast gaat het om bestaande en niet om nieuwe locaties. Nieuwe bedrijfsactiviteiten zullen evenals de bestaande activiteiten te allen tijde moeten worden afgestemd op bestaande (en geprojecteerde) woningen.

Bestaande bedrijven die door hun aard en invloed op de woonomgeving zijn ingeschaald in een hogere categorie dan toelaatbaar, zijn voorzien van een specifieke aanduiding. Dit betekent dat na bedrijfsbeëindiging zich hier uitsluitend een bedrijf kan vestigen met dezelfde bedrijfsactiviteiten, dan wel een bedrijf dat wel past binnen de in het plan aangegeven toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. Bestaande rechten van al aanwezige bedrijven worden hiermee gerespecteerd.

Vrijstelling voor een bedrijf in één hogere bedrijfscategorie is mogelijk als de aard en invloed van dat bedrijf overeen komt met de toegestane categorie.

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

Gezien het huidige gebruik en de ligging zijn de twee verkooppunten voor motorbrandstoffen niet gekoppeld aan de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor deze locaties is een op de bestaande functie passende regeling opgenomen. Voor andere bedrijfsactiviteiten ter plaatse zal in voorkomend geval een planologische afweging moeten worden gemaakt. Om te voorkomen dat ongewenste concurrentie ontstaat met winkels in het kernwinkelgebied en de aanloop-/aanrijstaten, is het verkoopvloeroppervlak voor detailhandel voor deze verkooppunten voor motorbrandstoffen begrensd op ten hoogste 50 m².

Uit ruimtelijk-kwalitatief oogpunt en uit oogpunt van veiligheid zijn specifieke gebruiksvoorschriften opgenomen.

Binnen de bestemming zijn geluidshinderlijke en risicovolle inrichtingen niet toegestaan (in artikel 1 zijn begripsbepalingen hiervoor opgenomen). Dit geldt ook voor de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk en de verkoop van LPG bij de verkooppunten voor motorbrandstoffen (eveneens risicovol). Afzonderlijke detailhandel die niet is genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of als normaal en ondergeschikt bestanddeel van de bedrijfsvoering kan worden beschouwd, is evenmin toegestaan.

Verder is bepaald dat de opslag van goederen in de open lucht uitsluitend mag plaatsvinden op zij- en achtererven van bedrijfsgebouwen. Verder geldt: hoe verder naar achteren, hoe minder streng de regels.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn binnen de bestemming Bedrijf wijzigingsbevoegdheden opgenomen om in geval van bedrijfsbeëindiging de aanduidingen met betrekking tot het gebruik te kunnen schrappen en om de eventueel aanwezige bedrijfswoning te kunnen omzetten in een burgerwoning.

Bouwen

Naast het regelen van het toegestane gebruik, zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen voor het bouwen. Het betreft onder andere regels met betrekking tot de volgende aspecten.

- De bedrijfsbebouwing mag worden opgericht binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.
- Bouwgrenzen: op de plankaart en in de voorschriften is aangegeven tot op welke afstand van de perceelsgrenzen (en in voorkomende gevallen ook tot gebouwen) bedrijfsbebouwing kan worden gerealiseerd.
- Een maximaal toelaatbare oppervlakte van bebouwing per perceel: Individuele bedrijfsterreinen hebben circa 10% aan uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing gekregen. Voor het bedrijfsterrein tussen het sportcomplex en de Brugsevaart is een maximum bebouwingspercentage van 50% aangehouden. Voor zover op dit terrein thans meer bebouwing aanwezig is, ook hier 10% aan uitbreidingsmogelijkheden geboden. De percentages waarborgen onder meer het vrijhouden van bebouwing op een deel van het bedrijfsterrein voor parkeer- en manoeuvreerruimte voor voertuigen.
- De maximum goethoogte en bouwhoogte van gebouwen: er wordt uitgegaan van de huidige aanwezige hoogten.
- Bedrijfswoningen: deze zijn uitsluitend toegestaan op gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw).

Artikel 5 Centrum

Gebruik van gronden

De percelen in het kernwinkelgebied¹⁾ en aan het noordoostelijk deel van de Nieuwstraat zijn bestemd tot Centrum. Binnen deze globale bestemming zijn diverse centrumvoorzieningen (onder andere winkels, kapsalons, praktijkruimten, kantoren, maatschappelijke voorzieningen) en woningen toegestaan. Wonen is overigens niet toegestaan op de begane grond, behalve bij de gebouwen die reeds de woonfunctie op de begane grond hebben.

De bestemming is gekoppeld aan een Staat van Horeca-activiteiten en de eerder vermelde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Van (horeca)bedrijven zijn alleen de lichtste milieucategorieën rechtstreeks toegestaan (categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten).

De horecaconcentratiegebieden zijn voorzien met de aanduiding 'horecacategorie 1'. In dit gebied zijn bedrijven tot en met horecacategorie 1c rechtstreeks toegestaan. Dit zijn onder andere bistro's en hotels en bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals restaurant met bezorg- en/of afhaalservice. In dit gebied kunnen met vrijstelling van het college van burgemeester en wethouders ook horecabedrijven uit categorie 2 worden gevestigd. Aan de toepassing van de vrijstellingbevoegdheid is de voorwaarde verbonden dat deze functies passend zijn in de omgeving (dus wat betreft milieueffect vergelijkbaar met horecabedrijven uit categorie 1). Reeds aanwezige horecabedrijven uit een zwaardere categorie (in voorliggend bestemmingsplan uitsluitend cafés) zijn bevestigd door middel van een specifieke aanduiding. In het bestemmingsartikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in voorkomend geval de aanduiding 'café' van de kaart te kunnen verwijderen indien het gebruik voor langere tijd is onderbroken of beëindigd.

¹⁾ Zie paragraaf 2.2.

Binnen de bestemming Centrum is geen erf aangewezen, hetgeen betekent dat het gebruik over de volle oppervlakte mag worden gebruikt voor winkels, kantoren, etc. De enige beperking is dat bijgebouwen (altijd gebouwen die los staan van het hoofdgebouw) niet mogen worden gebruikt als woonruimten. Hiermee wordt voorkomen dat achter op het perceel zelfstandige woningen zullen ontstaan.

Bouwen

Net als in het bestemmingsplan Kom Oostburg uit 1990 gelden voor het bouwen binnen de centrumbestemming geen oppervlaktebeperkingen. Zowel het vlak voorop het perceel waar de hoofdbouwmassa's zich bevinden als het vlak daar achter (het 'achtererf') mogen volledig worden bebouwd met gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken.

De maximaal toelaatbare goothoogten (dakvoethoogten) in het centrumgebied zijn afgestemd op de handreiking voor herontwikkeling uit het UP. Dit betekent voor de pleinwanden aan het Eenhoornplantsoen, Markt en Ledelplein een maximum van 12 meter en voor de overige delen een maximum 9 meter.

Op een enkele uitzondering na is achter op de percelen een maximale goothoogte van 4 meter vastgelegd. De maximaal toelaatbare bouwhoogten (nokhoogten) mag ten hoogste 4 meter meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven maximaal toelaatbare goothoogten. (Beide zaken zijn overgenomen uit het hiervoor vermelde bestemmingsplan Kom Oostburg.)

Artikel 6 Detailhandel

Gebruik van gronden

De winkels buiten het kernwinkelgebied en de aanloop-/aanrijstraten zijn bestemd voor Detailhandel. Omdat in de meeste gevallen boven de kleinere winkels woningen aanwezig zijn én wonen ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht, is binnen de bestemming wonen toegestaan. Uit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt is de toelaatbaarheid van winkels beperkt tot de begane grond. Op de begane grond mag overigens wel worden gewoond.

Voor de achtererven is de aanduiding 'erfbebouwing' opgenomen. Dit betekent dat de betreffende gronden uitsluitend mogen worden gebruikt als erf, dus voor ondersteunende bedrijfsruimten en opslag. Verkoopruimten zijn uitsluitend toegestaan voor op het perceel, binnen het bouwvlak voor hoofdgebouwen. Bijgebouwen mogen niet worden gebruikt als woonruimten (zie ook uitleg bestemming Centrum).

Op de locaties met de grotere detailhandelsvestigingen (Veerhoeklaan en omgeving/ Burgemeester Callenfelsstraat en de Langestraat) zijn thans geen woningen aanwezig. Bepaald is dat ter plaatse ook geen woningen zijn toegestaan. In voorkomend geval zal voor het toevoegen van woningen op deze locaties c.q. boven de winkels een afzonderlijke planologische afweging moeten worden gemaakt. In tegenstelling tot de kleinere locaties zijn voor deze locaties geen erven aangeduid. De op de kaart aangegeven bouwvlakken mogen volledig worden ingericht als winkelruimten.

Voor de kleinere detailhandelslocaties is voor het college van burgemeester en wethouders een bevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen in Wonen of Kantoren indien de winkelfunctie is beëindigd en hervatting van daarvan niet meer te verwachten valt.

Binnen de bestemming zijn geen beperkingen van het maximum verkoopvloeroppervlak voor detailhandel opgenomen. De bestemmingsvlakken zijn namelijk toegesneden op de concrete winkelvestigingen.

Verder is bepaald dat de opslag van goederen in de open lucht uitsluitend mag plaatsvinden op zij- en achtererven van bedrijfsgebouwen.

Bouwen

Het bouwvlak voor hoofdgebouwen mag volledig worden bebouwd. De gronden met de aanduiding 'erfbebouwing' mogen per bouwperceel voor ten hoogste 40% worden bebouwd met een maximum van 60 m². (Dit is een verruiming van 20 m² ten opzichte van het bestemmingsplan Kom Oostburg uit 1990.) 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 vrijstellingsmogelijkheid opgenomen tot en met een oppervlak van 75 m². Het maximum bebouwingspercentage van 40% dient daarbij te worden gehandhaafd.

Omdat overkappingen vrijwel dezelfde ruimtelijke uitstraling hebben als genoemde gebouwen, worden overkappingen voor het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden meegerekend.

De maximaal toelaatbare goothoogten van hoofdgebouwen zijn afgestemd op de werkelijke situatie en op die van de belendende panden. Voor de kleinere winkels betekent dit goothoogten van ten hoogste 6 meter. Voor de grotere detailhandelsvestigingen 4 tot en met 7 meter. De maximaal toelaatbare bouwhoogten (nokhoogten) mogen ten hoogste 4 meter meer bedragen. Voor de locatie van de nieuwe supermarkt aan de Langestraat is maatwerk noodzakelijk omdat de bouwhoogte meer dan 4 meter zal afwijken van de maximale goothoogte van 4 meter. De maximaal toelaatbare goothoogten en bouwhoogten van erfgebouwen bedragen 3 en 7 meter.

Artikel 7 Dienstverlening

Gebruik van gronden en bouwmogelijkheden

De bestemming Dienstverlening is opgenomen voor twee functies buiten het kernwinkelgebied en de aanloop-/aanrijstraten. Het betreft een dierenkliniek aan de Noordwal en een centrum voor begrafenis- en crematiezorg aan de Oude Stad. De gronden mogen ook worden gebruikt voor andere vormen van dienstverlening, zoals kapsalons en praktijkruimten, en voor reisbureaus en wonen. Voor het overige is de regeling vrijwel gelijk aan die van detailhandel.

Artikel 8 Gemengd

Gebruik van gronden

Voor de percelen langs de twee aanloop-/aanrijroutes naar het centrumgebied is de bestemming Gemengd opgenomen. Binnen deze bestemming zijn dezelfde functies toegestaan als binnen de bestemming Centrum, met uitzondering van horeca en vormen van ontspanning en vermaak, zoals onder andere theaters, bioscopen en dans- en sportscholen. Voor een pand aan de Raamstraat (thans in gebruik als kantoor) is bepaald dat – in afwijking van de algemene regel – ter plaatse geen woning is toegestaan. Dit heeft te maken met de achterafligging van het pand.

Gelet op de wens van het gemeentebestuur om de vestiging van vooral de grotere publiektrekkende winkels zo veel mogelijk te concentreren in het kernwinkelgebied, is er voor gekozen binnen de bestemming Gemengd het totale verkoopvloeroppervlak voor detailhandel per bouwperceel vast te leggen op maximaal 150 m². Hiermee wordt voorkomen dat twee of meer aangrenzende detailhandelsvestigingen kunnen worden samengevoegd. Bestaande winkels die nu groter zijn dan deze maat, kunnen zonder meer worden gecontinueerd. (Hiervoor wordt verwezen naar artikel 3.2 van de voorschriften.)

Bouwen

De bepalingen voor het bouwen komen overeen met die van de bestemming Detailhandel. Ten aanzien van de bouwhoogten in de bouwvlakken voor de hoofdgebouwen wordt opgemerkt dat de aanbeveling uit het UP dat de bebouwingshoogte minimaal twee lagen met kap moet zijn en overall rechtrees maximaal drie lagen met een kapverdieping mogelijk moet zijn, niet is gevolgd. De straten met de bestemming Gemengd hebben namelijk een belangrijke woonfunctie. Een bouwplan voor drie lagen met een kapverdieping acht het gemeentebestuur uit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat alleen (maatschappelijk) uitvoerbaar indien dit projectmatig geschiedt en het meerdere aangrenzende percelen betreft.

Voor de gebouwen aan de Brouwerijstraat is het mogelijk dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling verleent zodat de gebouwen met maximaal één verdieping mogen worden verhoogd. Dit is echter alleen toegestaan indien deze verhoging voor een geheel blok aangegebouwde gebouwen wordt uitgevoerd. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat de goothoogte van de gebouwen niet zal verspringen binnen een bouwblok.

Artikel 9 Groen

Gebruik van gronden

Al het bestaande structurele groen is bestemd tot Groen. In de bestemmingsomschrijving is voorts bepaald dat de gronden ook mogen worden gebruikt voor onder andere speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen en water. Voor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle binnendijk de Noordelijke Brugsevaartdijk is een aanduiding opgenomen met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden.

Bouwen

Binnen de groenbestemming kunnen nutsgebouwen worden gebouwd met een oppervlakte en bouwhoogte van ten hoogste 15 m² en 3 m. Deze maatvoering sluit aan op artikel 3 lid 1 sub h

van het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichte bouwwerken. Af en toe bestaat behoefte aan het realiseren van gebouwtjes voor jongerenontmoetingsplaatsen. In de praktijk blijken de plaatsen waar jongeren bij elkaar komen nog al eens van plaats te veranderen. Veelal gaat het dus om een tijdelijke voorziening. Om de ontwikkelingen te kunnen sturen, is gekozen voor een vrijstellingsconstructie. Dit betekent dat alvorens bouwvergunning kan worden verleend een nadere planologische afweging dient te worden gemaakt.

Artikel 10 Horeca

Gebruik van gronden en bouwmogelijkheden

Een restaurant en een café buiten het centrumgebied zijn bestemd tot Horeca. Binnen deze bestemming zijn ook woningen toegestaan. Om eventuele hinder van horecabedrijven zo veel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid binnen de bestemming beperkt tot ten hoogste horecabedrijven uit de categorie 1b van de Staat van Horecabedrijven. Zogenaamde "zware" vormen van horeca, zoals cafés, discotheken, etc. zijn niet toegestaan. Het aanwezige cafébedrijf is specifiek bestemd. Dit betekent dat na bedrijfsbeëindiging zich hier uitsluitend een ander café kan vestigen, dan wel een bedrijf uit categorie 1b van genoemde Staat.

Evenals binnen de bestemming Centrum is binnen het bestemmingsartikel voor Horeca een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in voorkomend geval de aanduiding 'café' van de kaart te kunnen schrappen indien het gebruik voor langere tijd is onderbroken of beëindigd.

Voor het overige is de regeling vrijwel gelijk aan die van Centrum (vrijstelling Staat van Horeca-activiteiten) en Detailhandel (bouwbepalingen).

Artikel 11 Kantoor

Gebruik van gronden

De kantoren buiten het kernwinkelgebied en de aanloop-/aanrijstraten zijn bestemd voor Kantoor. Omdat het in de meeste gevallen gaat om grotere panden, zijn woningen niet mogelijk gemaakt. Alleen daar waar functies al gecombineerd zijn met wonen of waar wonen eveneens als een passende functie wordt aangemerkt, is een aanduiding 'woning' opgenomen.

Voor het overige is de regeling vrijwel gelijk aan die van Detailhandel en van Dienstverlening. Omdat dienstverlening een uitstraling kan hebben die vergelijkbaar is met een kantoor, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dienstverlening te kunnen toestaan.

Artikel 12 Maatschappelijk

Gebruik van gronden

De meest gangbare maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kerken, het ziekenhuis, voorzieningen inzake zorg en welzijn, de begraafplaats en de grotere nutsvoorzieningen zijn bestemd voor Maatschappelijk. Ook de in het plangebied aanwezige bunker aan de Grote Beer is ondergebracht binnen deze bestemming.

Een aantal van de maatschappelijke functies is voorzien van een aanduiding waarmee het huidige gebruik is vastgelegd. Het rechtstreeks mogelijk maken van ruimere gebruiksmogelijkheden is voor deze locaties vanwege de omvang en/of het specifieke gebruik niet gewenst. Voor nieuwe functies zal in voorkomend geval een afzonderlijke planologische afweging worden gemaakt.

Voor de locatie van het postkantoor is een aanduiding 'kantoor' opgenomen, aangezien deze functie meer een commercieel karakter heeft als verdeelcentrum. Door de aanduiding kunnen ter plaatse ook andere commerciële kantoren worden gevestigd.

De sociale werkplaats is eveneens expliciet geregeld met een aanduiding, omdat deze functie niet volledig past binnen de algemene bestemmingsomschrijving.

De bestemmingsregeling voor de bunker strekt tot het behoud van dit cultuurhistorische waardevolle bouwwerken.

Voor zover de maatschappelijke bestemmingen liggen in bebouwingslinten zijn daar met een aanduiding ook woningen toegestaan. Bij deze percelen is ook een aanduiding 'erfbebouwing' opgenomen.

Uit oogpunt van flexibiliteit is voor het college van burgemeester en wethouders een bevoegdheid opgenomen om de bestemming Maatschappelijk te kunnen wijzigen in Kantoren. Deze bevoegdheid geldt niet voor de begraafplaats, de bunkers en de nutsvoorzieningen.

Bouwen

De bepalingen voor het bouwen komen nagenoeg overeen met die van de bestemming Detailhandel, met dat verschil dat:

- de hoogtebepalingen zijn opgenomen voor vrijstaande antennes en speelvoorzieningen;
- een maximum oppervlak aan gebouwen is geregeld voor de begraafplaats;
- een bepaling is opgenomen ter bescherming van de bunkers.

Het meest relevant voor de ontwikkelingsruimte van de maatschappelijke voorzieningen zijn de op de plankaart ingetekende bouwgrenzen en bebouwingspercentages.

Artikel 13 Ontspanning en Vermaak

Gebruik van gronden en bouwen

De bestemming Ontspanning en Vermaak is een bestemming die tot dusver niet in de gemeente Sluis is gehanteerd. Deze bestemming vloeit voort uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. Deze bestemming is opgenomen voor het museum aan de Oude Stad en het fitnesscentrum aan de Bredestraat. Binnen deze bestemming zijn niet alle vormen van ontspanning en vermaak toegestaan. Alleen die functies die in de kern Oostburg als ruimtelijk en planologisch passend worden geacht, zijn mogelijk. Uit oogpunt van flexibiliteit is voor het college van burgemeester en wethouders een bevoegdheid opgenomen om de bestemming Ontspanning en Vermaak te kunnen wijzigen in Maatschappelijk.

De bepalingen voor het bouwen komen overeen met die van de bestemming Detailhandel.

Artikel 14 Sport

Gebruik van gronden de drumband Harmonie Oostburg

Voor het sportcomplex met tennisbanen en voetbalvelden en voor het zwembad is de bestemming 'Sport' opgenomen. De verenigingsgebouwen voor de scouting en drumband vallen niet geheel binnen de omschrijving uit de SVBP. Om deze reden zijn in de bestemmingsomschrijving expliciet verenigingen voor het uitoefenen van sport- en spelactiviteiten mogelijk gemaakt. Een vrije uitwisseling van functies is binnen sportbestemming mogelijk.

Bouwen

Binnen het gebied zijn voor de te onderscheiden functies verschillende bouwmogelijkheden toegelaten. Uit praktische overwegingen zijn voor verschillende bestemmings-/bouwvlakken concrete maximum oppervlakten aan gebouwen en overkappingen in de voorschriften vastgelegd, in plaats van een (laag) bebouwingspercentage op de plankaart. Voor het bepalen van de maximum oppervlakten zijn het voorheen geldende bestemmingsplan en de feitelijke situatie in belangrijke mate sturend geweest.

Ter plaatse van de aanduiding 'vereniging 1' is ten hoogste 1.500 m² aan gebouwen en overkappingen toegestaan. Dit komt neer op circa 2% van het bouwvlak (tevens bestemmingsvlak). Het vlak dat is opgenomen voor het zwembad mag volledig worden bebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'vereniging 3' en 'vereniging 4' bedragen de maximum oppervlakten 600 m² (circa 15%) en 1.500 m² (circa 30%).

Ten behoeve van de veldsporten zijn lichtmasten toegestaan met een hoogte van 20 meter.

Artikel 15 Tuin

Gebruik van gronden

De bestemming Tuinen is gegeven aan enkele onbebouwde binnenterreinen en aan enkele grotere tuinen ten noorden van de Bredestraat (omgeving voormalige watertoren) en bij de entree van Oostburg aan de Zuidzandsestraat. Om te waarborgen dat tuinpercelen een onbebouwd karakter behouden, is in de bestemmingsomschrijving expliciet aangegeven dat de gronden niet worden beschouwd als erf zoals bedoeld in het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken. 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, voorzover 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.

Bouwen

Afhankelijk van de ligging en kwetsbaarheid van het gebied is op de gronden, met behulp van aanduiding (th), één tuinhuisje per perceel mogelijk gemaakt (oppervlak van ten hoogste 6 m²).

Artikel 16 Verkeer*Gebruik van gronden en bouwen*

Alle openbare wegen, voet en fietspaden zijn, met uitzondering van achterpaden bij woningen, bestemd tot Verkeer. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en van de waterhuishouding eveneens mogelijk. De situering van genoemde elementen is niet exact vastgelegd.

Voor wat betreft het bouwen zijn de bepalingen gelijk aan die van de bestemming Groen.

Artikel 17 Water*Gebruik van gronden en bouwen*

Deze bestemming is opgenomen voor de resten van de voormalige vestinggracht en enkele structurele waterlopen. Ter plaatse mogen uitsluitend bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 18 Wonen*Gebruik van gronden*

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor het wonen en alles wat daarbij hoort (erven, voortuinen, toegangs- en achterpaden, etc.). Er is geen onderscheid gemaakt in afzonderlijke bestemmingen Wonen, Erf en Tuin. Hierdoor is sprake van een rustiger kaartbeeld en zijn in de voorschriften alle regels die betrekking hebben op het wonen in één artikel op overzichtelijke wijze terug te vinden.

Aan de noordzijde van de Meester Hennequinstraat zijn gestapelde woningen met daaronder een plint met winkels aanwezig. Deze functie is bevestigd met de aanduiding 'detailhandel'.

Zelfstandige (complexen) garageboxen en bergingen (die dus niet op het erf bij een woning staan) hadden in het bestemmingsplan Kom Oostburg uit 1990 een eigen bestemming. In de SVBP komt deze bestemming niet meer voor. Besloten is om de functies onder te brengen bij de bestemming Wonen. (Het opnemen van een bouwvlak binnen de bestemming Verkeer of het onderbrengen bij andere bestemming ligt niet voor de hand. Het creëren van een nieuwe hoofdgroep is evenmin gewenst.) Met een aanduiding is bepaald dat de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt voor garages en bergplaatsen. In het artikel is het gebruik hiervan als opslagruimte voor handelsgoederen uitgesloten. In de bijzondere gebruiksvoorschriften is het gebruik hiervan voor handel en distributie van goederen uitgesloten. Overigens zijn niet alle bestemmingen uit het oude bestemmingsplan in het voorliggende nieuwe bestemmingsplan overgenomen. De betreffende bestemmingen zijn namelijk niet gerealiseerd en het valt, gezien de plaatselijke situatie, evenmin nog te verwachten.

Ten behoeve van een bouwplan aan de Nieuwstraat-Dierkensteenweg is een aanduiding 'kantoor' opgenomen. Deze kantoorfunctie is toegestaan op zowel de begane grond als op de bovenliggende bouwlagen.

De watertoren is niet meer als zodanig in gebruik. In het gebouw is een woning met logies en ontbijt gerealiseerd. De omvang van de logies en ontbijt is dusdanig groot, dat deze functie regeling in het bestemmingsplan behoeft. Hiervoor is reeds vrijstelling verleend.

Op het achtererf van de woning Noordwal 20 is een werkplaats aanwezig. Dit bedrijfsmatig gebruik past niet binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen en is daarom apart geregeld met een aanduiding.

Aan het woonzorgcentrum De Burght, de Mariahoeve en Residentie KWL is de aanduiding 'woonzorgcomplex' toegekend. Binnen deze bestemming zijn woonzorg- en welzijnsvoorzieningen expliciet toegestaan.

In het algemeen is aanvaard dat zogenaamde "vrije beroepen" (zoals een huisarts, fysiotherapeut, advocaat, notaris) passen binnen de woonbestemming mits het pand in overwegende mate zijn normale woonfunctie behoudt. Uit oogpunt van rechtszekerheid is vastgelegd binnen welke grenzen moet worden aangenomen dat de uitoefening van een vrij beroep aan huis rechtstreeks binnen de woonbestemming past.

Daarnaast zijn er andere beroepen en vormen van bedrijvigheid denkbaar die formeel gezien niet onder het begrip voor "vrije beroepen" vallen, maar die vaak prima passen in een woonomgeving. 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, ateliers, ruimten en logies met ontbijt (Bed&Breakfast). De toenemende belangstelling voor zelfstandig ondernemerschap, telewerken en het hebben van een werkplek aan huis heeft, naast de da-

lende gemiddelde woningbezetting en andere gewijzigde woonwensen, geleid tot de behoefte aan vestigingsmogelijkheden van beroepen aan huis in woonwijken.

In de specifieke gebruiksvoorschriften is daarom bepaald dat aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten onder voorwaarden rechtstreeks zijn toegestaan. Voor verzoeken die niet voldoen aan voorwaarden is een specifieke bestemming (zie de regeling voor het logies met ontbijt in de watertoren) of vrijstelling ex artikel 19 WRO noodzakelijk.

Om te waarborgen dat in de watertoren geen pension of hotel ontstaat, kan het logies met ontbijt uitsluitend worden uitgeoefend in combinatie met wonen en is het aantal slaapkamers beperkt tot vijf.

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, etc.). 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 aanduiding (e))).

In het artikel Wonen zijn geen vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om andere functies/bestemmingen mogelijk te maken.

Bouwen

Situering hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen

Hoofdgebouwen moeten binnen de daartoe bestemde bouwvlakken worden gesitueerd. Deze vlakken zijn op de plankaarten met een donkere kleur aangegeven. De vlakken waar uitsluitend erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen) is toegestaan, zijn aangegeven met een aanduiding 'erfbebouwing' (e). Voor de gronden met een erfbestemming geldt een beperkte hoogte-aanduiding (goothoogte maximaal 3 meter).

Uit het voorgaande volgt dat het niet noodzakelijk is dat woningen in hun geheel dienen te worden gebouwd binnen bouwvlakken met de bestemming Wonen. Ook op het erfbouwvlak mogen aan- of uitbouwen in gebruik worden genomen als woonruimten.

Op de gronden vóór de voorste bouwgrens van hoofdgebouwen (woningen) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan. 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 voorste bouwgrens – zoals erkers – zijn wel mogelijk (via artikel 3.3. Overschrijding bouwgrenzen).

Uit 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. 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.

Voor enkele straten in de ouderen plandelen is een maat van 12 meter vanwege de geringe diepte van de percelen niet mogelijk en is uitgegaan van 10 meter. De diepte van het achtererf bedraagt echter nooit minder dan 10 m.

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. De onderlinge afstand van gebouwen dient eveneens ten minste 1 meter te bedragen.

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 gemeenten tot hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen.

Om in een aantal gevallen te voorkomen dat te ruime bouwmogelijkheden en extra bouwcapaciteit wordt gecreëerd, is de breedte van de betreffende bouwvlakken voor hoofdgebouwen zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande situatie.

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 bebouwingsmogelijkheden 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. Er geldt geen maximum aantal bijgebouwen op gronden met een erfbestemming.

Bouwwijze van woningen

Gelet op het uitgangspunt van consoliderend bestemmen, is de bestaande bouwwijze van woningen in planmatig opgezette woongebieden met behulp van aanduidingen zoveel mogelijk vastgelegd. De volgende aanduidingen zijn gehanteerd:

- (gs): voor de gestapelde woningbouw (appartementen) ter plaatse van onder andere de Meester Hennequinstraat, de Pastoor Van Genklaan, het woonzorgcentrum De Burght aan het Ledelplein, de Mariahoeve aan de Grote Beer, de woningen tussen de Poolster-Melkweg en het bouwplan aan de Nieuwstraat-Dierkensteenweg.
- (t): voor woningen die vrijstaand of met een maximum van twee-aaneen zijn gebouwd. Om het beeld van aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen) te voorkomen dienen aan- of uitbouwen bij twee-onder-een-kapwoningen 3 meter achter de voorgevel te worden gebouwd en dienen deze in verhouding tot de hoofdgebouwen een duidelijk ondergeschikt karakter te krijgen. Uitgangspunt is ten hoogste één bouwlaag met een platte afdekking of desgewenst met een kap.
- (ng): voor ruim en grotendeels vrij op de woonpercelen gesitueerde vrijstaande of met een maximum van twee-aaneen gebouwde woningen (zuidzijde Bredestraat, Grote Beer, Ko-meet, KWL-park). Om de grotendeels open bebouwingsstructuur te behouden / gesloten wandvorming te voorkomen gelden, in tegenstelling tot gronden met aanduiding (t), bebouwingsvrije afstanden tot enkele perceelsgrenzen. Verdere aaneenschakeling van woonbebouwing is hier niet toegestaan.
- (v): voor vrijstaande woningen die geheel vrij op de woonpercelen zijn gesitueerd. Voor het behoud van de geheel open bebouwingsstructuur moet de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter bedragen. Hiervan zijn geen vrijstellingsbepalingen opgenomen om deze voorgeschreven afstand te verkleinen. Deze aanwijzing is onder andere gehanteerd voor woningen aan noordzijde Bredestraat, Boogschutter, Kleine Beer, Castor, Sirius en Schuttebocht. Voor zover in de huidige situatie niet geheel aan de voorgeschreven afstanden wordt voldaan, is artikel 3.2 van toepassing

Voor de straten met een van oudsher gevarieerde woonbebouwing (onder andere Nieuwstraat, Zuidzandsestraat (gedeeltelijk)) en woningen met aaneengebouwde woningen (rijenwoningen) is de bouwwijze in beginsel vrijgelaten. Wel dient uit oogpunt van voldoende licht- en luchttoetreding tussen gebouwen ten minste 1 meter te worden aangehouden.

Voor de bunkers in het gebied tussen de noordelijke uitbreidingswijk, het regionale bedrijventerrein Stampershoek en de Bredestraat is een bijzondere bouwbeperking opgenomen. Deze bijzondere bouwbeperking beoogt de bescherming van de bunkers als overblijfsel uit de tweede wereldoorlog.

Artikel 19 Waarden-Archeologische waarden

De bestemming Waarden-Archeologische waarden betreft een zogenoemde dubbelbestemming. De dubbelbestemming is overeenkomstig de aanbeveling in de SVBP met een arcering op de plankaart weergegeven (blad 4). De bestemming valt samen met een groot aantal andere bestemmingen. De regelingen heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem. De begrenzing van het gebied waarvoor de bestemming geldt, is gelijk aan het AMK-gebied (zie bijlage 1).

Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) bouwvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen van een vrijstelling afhankelijk gemaakt. Voor andere werkzaamheden dan

bouwen (bijvoorbeeld graven) is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Een aanlegvergunning wordt niet verleend indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen vrijstelling of aanlegvergunning noodzakelijk.

Artikel 20 Waarden-Cultuurhistorische waarden

Ook de bestemming Waarden-Cultuurhistorische waarden is een dubbelbestemming, die op de plankaart (blad 4) is aangegeven. De bestemming regelt de bescherming van het nog waarneembare deel van de historische stadskern van Oostburg. Omdat de bestemming uitsluitend betrekking heeft op gebied met een groen- of waterbestemming wordt hiervoor gebruik gemaakt van een aanlegvergunningstelsel. (Er zijn geen bouwbepalingen opgenomen.)

Artikel 25 Wijzigingsbevoegdheden gebieden

In hoofdstuk 2 is beschreven dat vier gebieden worden opgenomen waar ruimtelijk-functionele ontwikkelingen zich kunnen voordoen. Voor deze gebieden zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen die aansluiten op de visie zoals opgenomen in onder andere het UP. De volgende gebieden met wijzigingsbevoegdheden zijn op de plankaart en in de voorschriften opgenomen.

- Gebied A: Zandstraat-Eerste Hogendijk:
- Gebied B: Saturnus-Orion:
- Gebied C: Stadhouderslaan:
- Gebied D: Veerhoeklaan

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Consolideringsgebieden

Voor zover het bestemmingsplan consoliderend van aard is, is een onderzoek als bedoeld in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening niet noodzakelijk en is daarvan afgezien.

Nieuwe ontwikkelingen

Voor de in dit plan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen (zie voor een beschrijving paragraaf 2.3) worden afzonderlijke exploitatieopzetten gemaakt zodra deze actueel zijn. Deze ontwikkelingen zijn eerst mogelijk nadat de financiële uitvoerbaarheid daarvan is aangetoond.

Voor zover bij (her)ontwikkeling van de locaties door derden de gemeente werken of werkzaamheden moeten uitvoeren, zullen daarvoor exploitatiebijdragen worden gevraagd of vindt verrekening plaats in het kader van de grondoverdracht.

5.2. Handhaving

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol.

In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een inspraakbijeenkomst.

Daarnaast worden de voorschriften in de praktijk toegepast en gehandhaafd. 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.

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

Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor 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 inspraak en overleg

41

6.1. Resultaten inspraakprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Oostburg' (versie 19-09-2007) heeft ingevolge het bepaalde in de "Inspraakverordening gemeente Sluis" met van 8 oktober 2007 gedurende een periode van vier weken, tot en met 19 november 2007 ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Oostburg. Tijdens de periode van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk zijn of haar mening omtrent het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Op woensdag, 24 oktober 2007 is in de burgerzaal van het gemeentehuis te Oostburg een inloopavond gehouden. De tervisielegging en de datum en het tijdstip van de inloopavond zijn bekend gemaakt in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad van week 41 2007 en op de gemeentelijke publicatieborden.

Het verslag van inspraakprocedure en inloopavond is in bijlage 7 van dit bestemmingsplan opgenomen.

Gedurende genoemde inspraaktermijn zijn schriftelijke en mondelinge inspraakreacties ingediend door:

1. J.W. Dubbeldam, Mr. Risseeuwstraat 39, 4501 CV Oostburg;
2. E.J. Hubregtsen, Orion 23, 4501 GE Oostburg;
3. Fam. De Splenter, Markt 10, 4501 CJ Oostburg;
4. A. Langendoen en S. Claeys, Bredestraat 65, 4501 EB Oostburg;
5. Fietzersbond afdeling Zeeuws Vlaanderen, p/a M. Govaert de Groene, Graaf Jansdijk A135, 4554 AK Westdorpe;
6. I.J. Adriaansen, Noordwal 20, 4501 JV Oostburg, (reactie ingekomen 14 november 2007);
7. J. de Wagenaar en X.B. Broekhart, Nieuwstraat 61, 4501 BC Oostburg en A.S.M. Eggermont, Nieuwstraat 63, 4501 BC Oostburg;
8. Bewoners appartementencomplex Résidence Osborch te Oostburg;
9. De Dobbelaere Makelaars/Doleen Beheer BV, Ledelplein 8.01, 4501 BM Oostburg; H.G.s.E. Leenhouts, Ledelplein 8.02, 4501 BM Oostburg; C.Hans, Gobiussstraat 1 4501 DA Oostburg; J.F.H. de Dobbelaere, Destombestraat 3 + 2, 4501 DB Oostburg;
10. De Hoop Terneuzen bv, Postbus 19, 4530 AA Terneuzen;
11. Stichting Scouting Oostburg, p/a W. Pfaff, secretaris, Walstraat 20, 4501 JH Oostburg;
12. Zwin Regio Makelaardij, Beestenmarkt 4 4524EA Sluis.

In januari 2008 is nog een nagekomen inspraakreactie ingediend. Hoewel deze buiten de gestelde termijn is ingediend heeft gemeentebestuur besloten deze toch te bezien. Het betreft de volgende inspraakreactie:

13. L.E. van Hevele (NOBUS advocaten), Zuidzandsestaart 90, 4501 AS Oostburg.

Deze inspraakreacties zijn als volgt samengevat en beantwoord.

Ad 1. J.W. Dubbeldam, Mr. Risseeuwstraat 39, 4501 CV Oostburg (reactie ingekomen 24-10-2008)

Inspraakreactie

Het bebouwingsoppervlak van het perceel Mr. Risseeuwstraat 39 is aanmerkelijk verminderd in het plan. Dit zal belemmerend werken voor mogelijke uitbreiding van de woning. Inspreker heeft een voorstel voor aanpassing gegeven.

Gemeentelijk commentaar

De plankaart is naar aanleiding van de gemaakte opmerking aangepast.

Ad 2. E.J. Hubregtsen, Orion 23, 4501 GE Oostburg (reactie ingekomen 30 oktober 2007)*Inspraakreactie*

Stukje groen tussen Orion en Sirius waar garages gepland zijn in het gebied Sirius, Orion, Saturnus is geheel geen speelgelegenheid voor kleine kinderen. Inspreker vindt het gemeentelijk verweer dat er onvoldoende financiële middelen zijn om dit uit te voeren wel erg zwak klinken, daar deze dit 15 jaar geleden ook al moest aanhoren. Er moet iets voor kinderen in de buurt opgezet worden, ze spelen nu steeds op straat en met garageboxen wordt dit nog versterkt want dan is er geheel geen groen waar kinderen kunnen spelen. Indien hier geen speelterreintje voor kinderen komt, dan is ook te overwegen om er een parkeerplaats van te maken voor de mensen die er wonen en voor de leraren van het schooltje. Met garages wordt de omgeving onveiliger, vooral het doodlopende stukje achter de garages naar 3 huizen en er is bovendien nog minder ruimte voor mensen om vrij te parkeren.

Gemeentelijk commentaar

Het betreft een strook waarop garages gebouwd kunnen worden. Deze mogelijkheid is ook al opgenomen in het plan "Tragelwijk" uit 1973. De gemeente acht ter plaatse continuering van de mogelijkheid voor het realiseren van garages gewenst. Bij de gemeente is een verzoek om verkoop van deze strook ten behoeve van garagebouw in behandeling. Daarnaast wordt opgemerkt dat dergelijke stroken vanwege het onderhoud dikwijls met gras worden ingezaaid. Dit betekent nog geen recht op behoud van zo'n tijdelijke groenstrook. De ingediende reactie geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

Ad 3. Fam. De Splenter, Markt 10, 4501 CJ Oostburg (brief van 31 oktober 2007, ingekomen 2 november 2007)*Inspraakreactie*

In 2004 heeft de familie het pand Markt 13 te Oostburg gekocht inclusief het plan tot het bouwen van een appartementencomplex. Toen was er sprake van de artikel 19 procedure en is in samenspraak met de Gemeente Oostburg een voorontwerp gemaakt van de aanpassingen op het basisplan. Echter door drukke werkzaamheden elders is de voortgang van dit project vertraagd. Maar nu zijn er de tijd, de middelen en de intentie om het plan door te zetten. In een bijlage bij de brief is het "voorontwerp appartementen complex markt 13 Oostburg" gepresenteerd: dit omvat op de begane grond 1 commerciële ruimte + 1 appartement + 4 garages of 2 commerciële ruimtes + 4 garages en op de eerste tot en met de derde verdieping 6 appartementen. Naast de te bouwen garages heeft inspreker nog 2 garages ter beschikking op loopafstand en eventueel een optie tot het maken van 2 garages aan de achterzijde van de panden markt 10 en markt 17 te Oostburg. Om dit plan te kunnen realiseren zal ook nog een bouwgrond transactie mogen plaatsvinden tussen de Gemeente Sluis en de familie de Splenter.

Gemeentelijk commentaar

Het plan is thans nog onvoldoende concreet voor verantwoorde besluitvorming, planologische medewerking en verwerking in voorliggend bestemmingsplan. Eerst op basis van een concreet uitgewerkt plan waarover onderling overeenstemming is bereikt kan planologische medewerking aan de orde zijn. In dat geval zal hiervoor een afzonderlijke planologische procedure worden gevoerd.

Ad 4. A. Langendoen en S. Claeys, Bredestraat 65, 4501 EB Oostburg (brief van en ingekomen op 12 november 2008)*Inspraakreactie*

Insprekers geven aan dat hun woning nu, in het huidige bestemmingsplan een bedrijfsbestemming heeft. In het voorontwerp bestemmingsplan "Kom Oostburg" is deze bedrijfsbestemming niet meegenomen en is de woning bestemd als wonen. Gezien er vanaf 2008, opnieuw bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, willen insprekers graag dat het gedeelte werkplaats, bestemd blijft als bedrijf. Dit gedeelte is aangeduid op een als bijlage bij de brief bijgevoegde kaart met B. De intentie is om een scooterhandel op te starten met als activiteiten in- en verkoop, onderhoud en reparaties van scooters.

Gemeentelijk commentaar

Insprekers hebben op het betreffende perceel eerder op grond van de geldende bedrijfsbestemming (bestemmingsplan "Stampershoek" uit 1998) een autohandel gehad. Deze activiteiten

zijn in 2003 gestaakt. De start van een scooterhandel in 2008 is inmiddels concreet en actueel en mogelijk op basis van het nog geldende "oude" bestemmingsplan Stampershoek. Ook is de gemeente van mening dat er milieutechnisch geen bezwaren zijn. Gelet op het voorgaande en op de kleinschaligheid van het bedrijf (het gaat om een bedrijfsruimte van globaal 17x10 m) acht de gemeente de voorgenomen activiteit acceptabel en legitiem. Het perceel is voorzien van een passende bestemming.

Ad 5. Fietzersbond afdeling Zeeuws Vlaanderen, p/a M. Govaert de Groene, Graaf Jansdijk A135, 4554 AK Westdorpe (brief van 10 november 2008, ingekomen 12 november 2008)

Inspraakreactie

Gevraagd wordt om aandacht voor de belangen van fietsers binnen het plangebied. Slechts het parkeerprobleem voor auto's, de bereikbaarheid van het winkelcentrum en de parkeerdruk aldaar worden genoemd. De bond wordt graag als belangenorganisatie betrokken bij de planvormingen wil t.z.t. bij de uitwerking van het definitieve plan graag adviseren over de te maken keuzes, zoals routes en stallingsmogelijkheden.

Gemeentelijk commentaar

Bij de gemeente zijn geen problemen met fietsers bekend op een min of meer algemene klacht na. Die klacht houdt in het als verkeers-/snelheidsremmer gebruiken van de fietsers in het 30 km/u-gebied. Deze verkeersmenging is echter een gevolg van in het licht van het project "Duurzaam Veilig Verkeer" genomen verkeersmaatregelen. Dit heeft echter geen relatie met en komt ook niet aan de orde in het voorliggende bestemmingsplan (dit plan is daarvoor niet bedoeld of opgezet).

Het is sympathiek dat de fietsersbond wil meedenken over de te maken keuzes zoals routes en stallingmogelijkheden. Wanneer op deze onderdelen heroverweging bij de gemeente aan de orde is zal het daarbij betrekken van de bond serieus worden overwogen.

De ingediende reactie heeft geen planologische gevolgen en geeft geen aanleiding tot plaanpassing.

Ad 6. I.J. Adriaansen, Noordwal 20, 4501 JV Oostburg (reactie ingekomen 14 november 2007)

Inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat het deel van perceel (E 1809) dat voor woonbestemming aangemerkt is, niet geheel aansluit op diens plannen. Het is de bedoeling om de loods op Noordwal 22 in de toekomst geheel of gedeeltelijk bij de woning te trekken. Voor de gehele oppervlakte van de loods wordt een woonbestemming gevraagd.

Gemeentelijk commentaar

Het plan van inspreker past in de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling, maar is naar aanleiding van en overeenkomstig de ingediende reactie meer toegespitst op de gevraagde woonbestemming. Het bestemmingsvlak W(wp) is vervangen door c.q. toegevoegd aan het bestemmingsvlak W.

Ad 7. J. de Wagenaar en X.B. Broekhart, Nieuwstraat 61, 4501 BC Oostburg en A.S.M. Eggermont, Nieuwstraat 63, 4501 BC Oostburg (gezamenlijke brief van 16 november 2008, ingekomen 18 november 2008)

Inspraakreactie

Insprekers hebben geconstateerd dat de achtergevel van hun woning (het keukengedeelte) nét buiten het gedeelte met de bestemming "Wonen (6)" is aangegeven. Zij willen in de toekomst een verdieping op de keuken bouwen. Om een mogelijke procedure te voorkomen wordt verzocht de grens tussen "Wonen (6)" en "Wonen (erf) 3" zodanig aan te passen dat die gevel binnen "Wonen (6)" komt.

Gemeentelijk commentaar

De plankaart is overeenkomstig het verzoek aangepast.

Ad 8. Bewoners appartementencomplex Résidence Osborch te Oostburg (gezamenlijke brief van 9 november 2007, ingekomen 13 november 2007)*Inspraakreactie*

Insprekers maken bezwaar tegen de openomen bestemming "Centrum Doeleinden" voor hun appartementencomplex Résidence Osborch. Daarbij verwijzen zij naar de brief van het college van burgemeester en wethouders (nummer 13527 van 3 oktober 2007).

De panden zijn destijds gerealiseerd op basis van een vrijstelling ingevolge artikel 19 WRO. Bepaald werd dat slechts het gebruik als woningen, detailhandel en kantoren is toegelaten. Voor wat betreft de panden aan de markt geldt al jaren de bestemming "Centrumdoeleinden" en was dit ook het geval op het moment dat de bouw/verbouw van het complex, thans aangeduid als Résidence Osborch, plaatsvond. Het besluit om in het voormalige belastingkantoor slechts woningen, detailhandel en kantoren toe te laten heeft de gemeente derhalve weloverwogen genomen. Insprekers behoeften daarom niet te verwachten dat deze bestemmingen zouden worden gewijzigd en zouden zeker niet tot koop van een appartementsrecht zijn overgegaan indien er ook maar het geringste vermoeden had bestaan dat aan het woon-en leefklimaat afbreuk zou worden gedaan door een wijziging van de thans geldende bestemmingen. Laat staan dat horeca van welke aard dan ook tot de mogelijkheden zou kunnen behoren.

Meer dan eens heeft het gemeentebestuur kenbaar gemaakt te streven naar een hoogwaardige leefomgeving in de gemeente. Het toelaten van horeca binnen het hierboven genoemde complex past niet in die visie. Het doet insprekers genoeg te vernemen dat het college in haar brief van 3 oktober 2007 onderschrijft dat het gevoel van veiligheid door de, voornamelijk oudere, bewoners sterk zal worden aangetast. Komt nog bij dat nu al ernstige hinder wordt ondervonden ten gevolge van bij voorbeeld wildplassen en dergelijke en dit zal door de aanwezigheid van horeca in het complex alleen maar kunnen toenemen. Ook het college is er van overtuigd dat welke vorm van horeca dan ook niet past binnen het complex. Niet in de laatste plaats omdat ook de gemeente hecht aan de grote cultuurhistorische waarde van het resterende deel van het oorspronkelijke gebouw.

Insprekers hebben de voorkeur dat voor Résidence Osborch de bestemmingen blijven zoals eerder vastgesteld: woningen, detailhandel en kantoren eventueel aangevuld met (para)medische doeleinden. De bestemming "Gemengd", waarbinnen horeca derhalve is uitgesloten is een aanvaardbaar alternatief.

Verzocht wordt het plan overeenkomstig aan te passen.

Gemeentelijk commentaar

Insprekers vragen om het opleggen van de bestemming "Gemengd" omdat met die bestemming er geen mogelijkheid zal zijn voor vestiging van een horecabedrijf in het appartementencomplex. Met de bewoners is eerder afgesproken (brief college d.d. 3-10-07) dat in het licht van de inspraakprocedure verzocht zou worden om in plaats van de voorziene bestemming "Centrum" (volgens welke vestiging van horecabedrijven mogelijk zou zijn) de bestemming "Gemengd" op te nemen.

Door de bedrijven in Osborch (zie inspraakreactie 9) is gevraagd om handhaving van de bestemming "Centrum". Die bestemming ("Gemengd") zou te beperkend zijn en bovendien niet passen in het gemeentelijk beleid van versterking centrum Oostburg.

Om aan de standpunten van beide partijen tegemoet te komen kiest het gemeentebestuur om aan de opgenomen centrumbestemming C een nieuwe aanduiding (-h) en de bestaande aanduiding (wb) te koppelen waarmee wordt bepaald dat ter plaatse geen horeca is toegestaan en wonen op de begane grond wel is toegestaan.

Ad 9. De Dobbelaere Makelaars/Doleen Beheer BV, Ledelplein 8.01, 4501 BM Oostburg en H.G.s.E. Leenhouts, Ledelplein 8.02, 4501 BM Oostburg en C.Hans, Gobiusstraat 1 4501 DA Oostburg en J.F.H. de Dobbelaere, Destombestraat 3 + 2, 4501 DB Oostburg (gezamenlijke brief van 17 november 2008, ingekomen 20 november 2008)*Inspraakreactie*

Insprekers hebben geconstateerd dat in "Kom Oostburg" voor appartementencomplex Résidence Osborch, waarin zij met hun bedrijf gevestigd zijn aan het Ledelplein en de Gobius- en Destombestraat, de bestemming "Centrum" is opgenomen. Zij hebben echter vernomen dat de eigenaren/bewoners van de appartementen in het complex verzocht hebben om in plaats daarvan de bestemming "Gemengd" op te nemen (zie inspraakreactie 8).

Ingevolge die door de bewoners voorgestelde bestemming voelen zij zich beperkt in hun mogelijkheden. Bovendien zou er geen sprake (meer) zijn van gemeentelijk beleid om dat deel van het centrumgebied te versterken:

Bij de bestemming "Gemengd" komt de versterking van het centrumgebied te weinig naar voren en er zal sprake zijn van beperking van de mogelijkheden van dat centrumgebied. Bij "Gemengd" kan de totale ruimte voor detailhandel maximaal 150 m² bedragen. Dit wordt voor een levensvatbaar bedrijf onvoldoende geacht. De oppervlakte van de commerciële ruimte is nu al 220 m². De bestemming "Gemengd" ontbreekt in het hele centrumgebied van Oostburg, maar zou omdat de bewoners bevreesd zijn voor de vestiging van een horecabedrijf voor "Osborgh" opgenomen moeten worden. Omdat er op de begane grond ook appartementen zijn, zou een daarop gespiste bestemming opgenomen moeten worden.

Gemeentelijk commentaar

Ingevolge de opgenomen bestemming "Centrum" zijn horeca-activiteiten tot maximaal categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Gedacht moet daarbij worden aan bedrijven in de categorie: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, ijssalon, traiteur. Dus geen bistro, café of restaurant. Bij de bestemming "Gemengd" zijn bedrijfsmatige activiteiten tot en met categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Gedacht moet worden aan kleinschalige activiteiten zoals reparatie van schoenen en computers. Horeca is daarbij niet toegestaan.

In het te versterken centrumgebied van Oostburg wordt niet in de bestemming "Gemengd" voorzien. In het gebouw zijn praktijkruimten (tandarts, osteopaat) en een makelaarskantoor gevestigd. Dit wordt door beide genoemde bestemmingen "gedekt".

De door insprekers genoemde oppervlaktemaat heeft alleen betrekking op detailhandel.

De bewoners van het complex hebben weliswaar van de gemeente een toezeggende brief van 3 oktober 2007 maar de insprekers (bedrijven) wijzen terecht op het gemeentelijk beleid tot versterking van het centrumgebied en de daar gekoppelde bestemming "Centrum".

Om aan de standpunten van beide partijen tegemoet te komen kiest het gemeentebestuur om aan de opgenomen centrumbestemming C een nieuwe aanduiding (-h) en de bestaande aanduiding (wb) te koppelen waarmee wordt bepaald dat ter plaatse geen horeca is toegestaan en wonen op de begane grond wel is toegestaan.

Ad 10. De Hoop Terneuzen bv, Postbus 19, 4530 AA Terneuzen (brief van 19 november 2007, ingekomen 22 november 2007)

Inspraakreactie

Als eigenaar van het onroerend goed gevestigd aan de Nieuwstraat 70 te Oostburg gaat inspreker er van uit dat de rechten zoals onder andere vastgelegd in de huidige bestemming c.q. bestemmingplan gewaarborgd blijven.

Gemeentelijk commentaar

Ingevolge het geldende bestemmingsplan "Kom Oostburg" heeft het aan de Nieuwstraat grenzende perceelsdeel een bedrijfsbestemming waarvoor op de plankaart in het bouwblok aangegeven "B(6)n 50%" en voor de voorliggende strook waar geen bebouwing is toegestaan is "B(z)" opgenomen. De toevoeging (n) was opgenomen ten behoeve van het toestaan van een bouwmarkt ter plaatse, welke indertijd daar was gevestigd. Op het moment van opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan was er reeds enige tijd geen bouwmarkt meer gevestigd en stonden de panden leeg. Deze situatie is nog steeds actueel. De inspraakreactie heeft echter alsnog aanleiding gegeven de planologische mogelijkheid voor een bouwmarkt ter plaatse te respecteren.

Ad 11. Stichting Scouting Oostburg, p/a W. Pfaff, secretaris, Walstraat 20, 4501 JH Oostburg (brief van 8 november 2007, ingekomen 16 november 2007)

Inspraakreactie

Inspreker(s) hebben geconstateerd dat de activiteiten en de gebouwen van de land- en zeeverkeners de bestemming "Sport" hebben gekregen. Zij achten die bestemming niet overeenstemmen met de doelstelling van de scouting. Verzocht wordt om die doelstelling eer aan te doen. Het opnemen van een maatschappelijke bestemming zou dan logischer zijn.

Gemeentelijk commentaar

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de gronden van de scouting bestemd voor verenigingen voor het uitoefenen van sport- en spelvoorzieningen. Op basis van de inspraakreactie van

stichting Scouting Oostburg blijkt dat de doelstelling van de scouting breder is. Daarom is een bepaling opgenomen binnen de bestemming Sport in artikel 14 lid 1 dat de gronden tevens bestemd zijn voor voorzieningen inzake verenigingsleven. De gemeente acht het van belang dat sportvoorzieningen op de gronden ook toelaatbaar zijn en kiest diensgevolge niet voor een maatschappelijke bestemming.

Ad 12. Zwin Regio Makelaardij (S. Langenberg namens fam. Sturm), Beestenmarkt 4 4524EA Sluis Tol (reactie ingekomen 31 oktober 2007)

Inspraakreactie

Inspreker verzoekt om voor het perceel Nieuwstraat 77 te Oostburg (voormalig restaurant "de Tol") een woonbestemming op te nemen. Een en ander zou passen in het gemeentelijk beleid om horecavoorzieningen in het centrum van Oostburg te concentreren. Naar aanleiding van tussentijds telefonisch contact en in reactie op het gemeentelijk verzoek (bij brief van 3 december 2007) om nadere informatie heeft inspreker bij brief van 6 december 2007 aangegeven dat het een verzoek betreft voor 4 grondgebonden woningen.

Gemeentelijk commentaar

Het plan is thans nog onvoldoende concreet voor verantwoorde besluitvorming, planologische medewerking en verwerking in voorliggend bestemmingsplan. Wanneer sprake is van een concreet uitgewerkt plan zal worden bezien of medewerking mogelijk is en wordt verleend. Nauw overleg met de gemeente is dan gewenst. Indien daadwerkelijk tot woningbouw ter plaatse wordt besloten en overgegaan dan zal hiervoor een afzonderlijke planologische procedure worden gevoerd.

Ad 13. L.E. van Hevele (NOBUS advocaten), Zuidzandsestraat 90, 4501 AS Oostburg (brief van 29 januari 2008, ingekomen 30 januari 2008)

Inspraakreactie

Inspreker is eigenaar van het pand (woning met praktijkruimte) G.F. de Pauwstraat 1. Hem kwam destijds ter ore dat hoewel aldaar een tandartspraktijk werd uitgeoefend hierop enkel en alleen de bestemming woonruimte rust. Inspreker wil medio 2009 in zijn pand (welke thans nog is verhuurd) zijn intrek nemen en naar de voormalige praktijkruimte op de begane grond zijn advocatenpraktijk verplaatsen. Verzocht wordt medewerking te verlenen aan het bewerkstelligen van een gemengde bestemming woon/kantoorruimte.

Gemeentelijk commentaar

De gemeente acht het verzoek voor dit een hoekpand aan de Zuidzandsestraat - G.F. de Pauwstraat alleszins acceptabel en goed inpasbaar ter plaatse. Aan het pand is een kantoorbestemming met de mogelijkheid voor een woning toegekend: K(w). Daarbij is het volgende overwogen. Het pand betreft een woning met een (voormalige tandarts)praktijkruimte. Het in gebruiknemen van deze praktijkruimte geeft invulling aan een doelmatig (her)gebruik daarvan en van een feitelijke ruimtelijke wijziging van het pand is geen sprake. Daarnaast bevindt het zich op korte afstand van en in de aanlooproute naar het centrum (de tegenoverliggende panden zijn mede in verband hiermee voorzien van de bestemming "Gemengd" (GD).

6.2. Resultaten overlegprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan (versie 25 juli 2006) is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening op 17 augustus 2006 aan de volgende instanties toegezonden met het verzoek te reageren:

1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid
2. Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland;
3. Waterschap Zeeuws-Vlaanderen;
4. KPN B.V.
5. N.V. Nederlandse Gasunie.

De KPN B.V. (brief van 27 september 2007) en N.V. Nederlandse Gasunie (brief van 28 september 2007) hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Op de overige ingekomen reacties wordt in het navolgende ingegaan.

Ad 1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO), brief van 22 januari 2008 (ingekomen 24 januari 2008)

Overlegreactie

Archeologie

- a. IKAW-gebieden met een middel hoge of hoge verwachtingswaarde dienen ook te worden beschermd middels het aanwijzen van de gronden op de plankaart en het opnemen van beschermende voorschriften.
- b. Het is noodzakelijk dat bij toepassen van de wijzigingsbevoegdheden de aanwezige archeologische waarden in voldoende mate worden zeker gesteld. Dit geldt in elk geval voor wijzigingsgebied A, waar het Slijkenburgfort ligt, en gebied C, waar een middelhoge verwachtingswaarde geldt.

Economische uitvoerbaarheid

- c. In de toelichting op bladzijde 39 staat dat voor de in het plan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen afzonderlijke exploitatie zullen worden gemaakt zodra deze actueel zijn en dat deze ontwikkelingen eerst mogelijk zijn nadat de financiële uitvoerbaarheid is aange-toond. In de voorschriften is deze voorwaarde echter niet opgenomen.

Nieuwstraat 68/68a

- d. Aan het perceel Nieuwstraat 68/68a is de bestemming "Bedrijf - (bc3.1)(vd) -" toegekend, zodat bedrijfsmatige activiteiten tot en met bedrijfscategorie 3.1 zijn toegelaten en tevens volumineuze detailhandel. Het feitelijke gebruik bestaat uit een meubelzaak en dient positief te worden bestemd. Gezien de nabije ligging van de nieuwbouw aan de Nieuwstraat lijkt het beter om te kiezen voor een specifieke subbestemming voor detailhandel en bedrijven tot en met milieucategorie 2 of voor de hoofdbestemming Detailhandel (cat. 2).

Wijzigingsbevoegdheid D, bebouwing parkeerterrein gemeentehuis 'Veerhoeklaan'

- e. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Gemengd' en 'Verkeer'. Betwijfeld wordt of deze ontwikkeling uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en vragen ons daarnaast af of de behoefte aan parkeerterrein wordt ondervangen.
In de toelichting van het plan wordt immers gemeld dat uit onderzoek is gebleken dat op doordeweekse middagen sprake is van een tekort van 80-100 parkeerplaatsen, oplopend tot een tekort naar 100 tot 300 parkeerplaatsen op zaterdag- en woensdagmiddagen. Tevens wordt vermeld dat het parkeerterrein bijna altijd vol is (blz. 8 en 9). Wij verzoeken u daarom de ontwikkeling nogmaals kritisch te beoordelen.
- f. Voorts merken wij op dat de voorwaarde in artikel 26 lid 2 onder f niet juist is geformuleerd, het gaat niet om het voorzien in voldoende parkeergelegenheid afgestemd op het te realiseren programma, maar ook om vervanging van aanwezige parkeerplaatsen.

Bufferzone

- g. Het Omgevingsplan geeft aan dat tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woon- en verblijfsrecreatiegebieden een afstand van minimaal 50 meter moet worden aangehouden. Gevraagd wordt te bezien in hoeverre deze bufferzone wordt gewaarborgd in de vigerende bestemmingsplannen dan wel kan worden opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan of nieuw op te stellen bestemmingsplannen voor deze zone. In het laatste geval acht de commissie het noodzakelijk dat de gemeente garanties overlegt dat zij in het nieuw op te stellen bestemmingsplan hiertoe daadwerkelijk zal overgaan.

Bijlage 2

- h. In bijlage 2 ontbreken de bedrijven aan de Brugsevaart 4a en 6 en Nieuwstraat 68, 68a en 70.

Artikel 19b WRO

- i. Verzocht wordt, overeenkomstig de circulaire van 15 oktober 2003 als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen een overzichtslijst van de verleende vrijstellingen (artikel 15, 17 en 19 van de WRO) met vermelding van de datum, de locatie inzake de verleende vrijstelling en het onderwerp van de vrijstelling.

Gemeentelijk commentaar

Archeologie

- a. Op grond van het provinciaal beleid (nota archeologie van 2004) dient in gebieden met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde (ingevolgd de IKAW) slechts bij nieuwe bestemmingen die gepaard gaan met een substantiële ingreep in de bodem een verplicht ar-

cheologisch onderzoek plaats te vinden. Telefonisch heeft op 31 maart 2008 de provinciaal archeoloog bevestigd dat dit beleid nog steeds van kracht is en dat de voorliggende overlegreactie dienaangaande niet correct is.

- b. Voor gronden die zijn gelegen binnen AMK-gebieden of gebieden met een middelhoge of hoge trefkans volgens de IKAW en waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, mag een besluit tot planwijziging pas worden genomen nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologische deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld. De wijzigingsgebieden A, C en D liggen in een AMK-gebied of een gebied met middelhoge of hoge trefkans volgens de IKAW. Per wijzigingsgebied waarvoor dit van toepassing is, is daarom in artikel 26 lid 3 een extra bepaling opgenomen die bepaalt dat planwijziging pas mag plaatsvinden nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologische deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld. Hiervoor is een algemene bepaling (die alleen over AMK-gebieden ging) uit artikel 26 lid 2 geschrapt.

Economische uitvoerbaarheid

- c. In artikel 26 lid 2 is alsnog een bepaling opgenomen dat de bestemming pas mag worden gewijzigd nadat de financiële uitvoerbaarheid is aangetoond.

Nieuwstraat 68/68a

- d. Aangezien de meubelzaak is gelegen op een (lokaal) bedrijventerrein, is ervoor gekozen de bestemming Bedrijf op te nemen, met een aanduiding, zodat ook meubelzaken (zijnde volumineuze detailhandel) hier kan plaatsvinden. De gemeente is van mening dat een flexibele bestemming hier van toepassing moet zijn. Hierbij is rekening gehouden met de nieuwbouw aan de Nieuwstraat. Voor categorie 3.1-bedrijven geldt immers een richtafstand van 50 meter. Het bestemmingsvlak B(bc3.1) ligt op een afstand van meer dan 50 meter van het bouwvlak van de woningen. Buiten het bouwvlak (dat slechts de bestemming Bedrijf heeft, zonder nadere aanduiding) zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan die zijn aan te merken als 3.1-activiteiten.

Wijzigingsbevoegdheid D, bebouwing parkeerterrein gemeentehuis "Veerhoeklaan"

- e. De gemeente acht de beoogde herinvulling op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar. Deze ontwikkeling is "zoals aangeven in de plantoelichting verankerd en verantwoord/gemotiveerd in het "Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2006-2015 Oostburg" en in het Integraal Ruimtelijk Plan. In de plantoelichting staat aangegeven dat de betreffende parkeervoorzieningen ook door centrumbezoekers worden gebruikt, dat het parkeerterrein bij het gemeentehuis bijna altijd vol is en dat hierdoor veel parkeerders uitwijken naar de parkeerterreinen bij de Albert Heijnen de C1000 en dat indien deze parkeerplaatsen worden meegerekend in de parkeerbalans sprake is van een overschot aan parkeerplaatsen in en rond het centrumgebied. Voorts wordt de publieksbalie van het gemeentehuis in het voormalige Rabobankkantoor gevestigd. De huidige bezoekers van het gemeentehuis gebruiken dezelfde parking, per saldo blijft dit gelijk. Voorts heeft de verhuizing van de Rabobank naar de kern Sluis ter plaatse gezorgd voor een afname van langparkeerders (personeel) en kortparkeerders (bezoekers). Daarnaast wordt aan de projectontwikkelaar meegegeven dat ontwikkelingen op het terrein niet mogen leiden tot verlies van openbare parkeerplaatsen en dat parkeerplaatsen voor eigen gebruik op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.
- f. In artikel 26 lid 2 is de bepaling aangevuld, waarin wordt geregeld dat parkeerplaatsen die vervallen ook vervangen dienen te worden.

Bufferzone

- g. Thans is een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied in voorbereiding. Daarin wordt de gevraagde bufferzone opgenomen en gewaarborgd. De gemeente zal dit in een afzonderlijk brief aan de provincie bevestigen.

Bijlage 2

- h. Bijlage 2 is aangepast/aangevuld.

Artikel 19b WRO

- i. De gemeente zal de gevraagde lijst van de reeds verleende vrijstellingen ex artikel 15, 17 en 19 WRO te zijner tijd bij het verzoek om goedkeuring van het bestemmingsplan aan het college van Gedeputeerde Staten als afzonderlijke (losse) bijlage meezenden.

Ad 2. Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland, brief van 17 januari 2008 (ingekomen 25 januari 2008)*Overlegreactie*Bestemming "Gemengd"

- a. Het beleid om te streven naar een compact en goed functionerend centrum sluit prima aan bij de aanbevelingen van de Regionale Detailhandelsstructuurvisie Zeeuws-Vlaanderen, die de Kamer van Koophandel enkele jaren geleden heeft gepubliceerd. Dit beleid wordt dan ook van harte onderschreven. De verschillende aanloopstraten met de bestemming "Gemengd" nemen daarbij een bijzondere positie in. Binnen de bestemming "Gemengd" is de totale bedrijfsvloeroppervlakte beperkt tot 150 m². In beginsel is in deze aanloopgebieden een dergelijke bedrijfsvloeroppervlakte voldoende. Om in incidentele gevallen toch te kunnen voorzien in een grotere oppervlakte, bijvoorbeeld in geval van een bijzondere winkelformule of een uitbreiding van een gevestigde winkel, is het gewenst dat hierop bestemmingsplan matig snel en adequaat ingespeeld kan worden. Voor deze specifieke situaties stelt de Kamer van koophandel voor om in de aanloopstraten met de bestemming "Gemengd" een grotere bedrijfsvloeroppervlakte toe te staan met gebruikmaking van een daarop gerichte wijzigingsbevoegdheid. Een belangrijk afwegingscriterium hierbij dient te zijn dat de uitbreiding versterkend werkt voor het winkelgebied als geheel.

Parkeergelegenheid

- b. De knelpunten wat betreft het parkeren vormen een bijzonder aandachtspunt in Oostburg. Gelet op de toeristische en streekfunctie van Oostburg is het belangrijk dat er voldoende parkeerruimte beschikbaar is in of direct aansluitend aan het centrum. Voorgesteld wordt dan ook om bij de uitwerking van het wijzigingsgebied "D" de voorwaarde op te nemen dat de daar aanwezige parkeerruimte in stand blijft dan wel wordt gecompenseerd, zowel in aantal als voor wat betreft de ligging ten opzichte van het centrum.
- c. Daarnaast is het gewenst dat de voorgenomen uitbreiding van de parkeergelegenheid aan de Baljuw Veltersweg nu reeds onder een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid wordt gebracht. Op deze wijze kan snel worden ingespeeld op zich aandienende kansen.

Gedetailleerde regelgeving

- d. Enkele suggesties worden gegeven om de regelgeving in het bestemmingsplan voor de Kom Oostburg te verminderen:
1. de bebouwingspercentages variëren, afhankelijk van de bestemming, van 40% tot 50%. Wij stellen voor om te volstaan met één generiek bebouwingspercentage;
 2. de maximale bouwhoogtes voor hoofdgebouwen, voor erfscheidingen, voor overkappingen en voor bouwwerken variëren. Volgens ons kan volstaan worden met één maximale bouwhoogte voor hoofdgebouwen en één maximum voor andere vormen van bebouwing;
 3. het commercieel gebruik van panden is alleen toegestaan op de begane grond. Ons voorstel is om het commercieel gebruik ook mogelijk te maken op de verdiepingen;
 4. er gelden maximale afstanden tussen gebouwen onderling en tussen een gebouw en de perceelsgrens. Wij stellen voor deze bepalingen te schrappen, omdat daarmee geen planologisch belang wordt gediend;
 5. binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden worden subbestemmingen gehanteerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van de omschrijving van bedrijfsactiviteiten. Ons voorstel is om, in geval van subbestemmingen, de betreffende categorie van de Staat van Inrichtingen te hanteren als subbestemming voor het betreffende pand of perceel..
- e. De regelgeving in een bestemmingsplan is vaak dubbelop: ook in andere "wetgeving", zoals in het bouwbesluit, in welstandeisen en in (brand)veiligheidsregels wordt hetzelfde al geregeld. Wij stellen voor om in het bestemmingsplan uitsluitend zaken te regelen die ruimtelijk relevant zijn. Wij adviseren u het voorontwerp van het bestemmingsplan nog eens nadrukkelijk te toetsen op nut en noodzaak van alle daarin opgenomen regelgeving.
- f. Gepleit wordt om de ruimte, die de in het opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden voor het gehele plangebied bieden, rechtstreeks in het bestemmingsplan toe te staan. Deze algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden bieden onvoldoende flexibiliteit aan ondernemers. Immers, eerst moet uw College besluiten mee te werken. Vervolgens zit daar een hele procedure aan vast wat extra tijd, extra kosten en extra mogelijkheden van bezwaar en beroep met zich meebrengt.

*Gemeentelijke commentaar*Bestemming "Gemengd"

- a. Grotere winkelformules zijn niet in de aanloopstraten, maar juist in het centrum gewenst. Enkele bestaande winkels in de aanloopstraten hebben al een groter bvo dan 150 m²/3. Deze bestaande oppervlaktesituatie kan worden gecontinueerd / blijft gewaarborgd. Artikel 22.1c van de voorschriften voorziet hierin.

Parkeergelegenheid

- b. De plantoelichting en de bestemmingsregeling is mede naar aanleiding van de gemaakte opmerking aangepast.
- c. Het plan is naar aanleiding van de gemaakte opmerking aangepast. In de voorschriften is daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (nieuw artikel 14.4), waardoor de bestemming mag worden gewijzigd in de bestemming verkeer om een parkeervoorziening ten behoeve van algemene doeleinden met maximaal 80 parkeerplaatsen mogelijk te maken.

Gedetailleerde regelgeving

- d. De gemeente heeft een bestemmingsplan opgesteld waarbij zoveel mogelijk flexibiliteit voor de bewoners en gebruikers wordt ingebouwd. Hierbij geldt dat een bestemmingsplan niet alleen rechtszekerheid moet bieden voor de gebruikers van de gronden zelf, maar ook voor de gebruikers van omliggende gronden. De bouw- en gebruiksmogelijkheden worden daarom zorgvuldig afgewogen. Zeker in een kern als Oostburg, waar woonfuncties en commerciële functies in belangrijke mate zijn gemengd, dient deze afweging altijd zorgvuldig plaats te vinden.
1. Ten aanzien van de bebouwingspercentages geldt het volgende. Op de gronden met de aanduiding 'erfbebouwing' is binnen elke bestemming gebruik gemaakt van eenzelfde regeling. Ten aanzien van de bebouwingspercentages in bouwvlakken, die zijn aangegeven op de plankaart, is per perceel gekeken hoeveel bebouwing binnen dit bouwvlak wenselijk wordt geacht. Hierbij is uitgegaan van het vigerende bestemmingsplan. Door deze werkwijze is juist een grote mate van flexibiliteit ingebouwd. Er had immers ook voor gekozen kunnen worden de huidige gebouwen met een bouwvlak te omkaderen, waardoor bij ontwikkelingen waar sprake is van verplaatsing van bebouwing een afzonderlijke planologische procedure moet worden gevolgd. Door de toegepaste systematiek binnen dit bestemmingsplan is dit niet nodig.
 2. Goot- of bouwhoogtes opnemen die voor de gehele kern hetzelfde zijn is niet gewenst. De kern wordt gekenmerkt door gebieden waar verschillende bouwhoogtes mogelijk zijn. De gemeente acht het gewenst dat dit behouden blijft. Voorts is het vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt niet gewenst dat de bouw mogelijkheden worden verruimd. De rechtszekerheid van omwonenden moet immers worden gehandhaafd.
 3. Met uitzondering van het centrumgebied (de gebieden waaraan de bestemming Centrum is toegekend) is commercieel gebruik alleen op de begane grond toegestaan, overeenkomstig het vigerende plan en de feitelijke situatie. Indien commerciële functies ook op de verdieping worden toegestaan, houdt dit in dat de commerciële functies ter plaatse uit kunnen breiden. Dit strookt niet met het beleid van de gemeente deze functies zoveel mogelijk in het centrumgebied te concentreren. Dit toestaan zou inhouden dat het vloeroppervlak kan verdubbelen of zelfs verdrievoudigen en is in strijd met de gewenste waarborging van de woonfunctie in het gebied. Dit kan van grote invloed zijn op de omgeving en acht de gemeente niet wenselijk.
 4. Afstanden tussen gebouwen onderling en perceelsgrenzen zijn opgenomen om rechtszekerheid te bieden voor bewoners en gebruikers. De voornaamste reden is dat toegankelijkheid moet worden gewaarborgd. Verder is het vaak niet gewenst dat woningen dicht bij elkaar worden gebouwd, in verband met uitzicht of licht toetreding.
 5. Binnen het bestemmingsplan is rekening gehouden met richtafstanden tot gevoelige functies. Hiervoor wordt de Staat van Horeca-activiteiten en de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegepast. Op grond van afstanden wordt aangegeven welk soort bedrijven algemeen toelaatbaar zijn op de verschillende gronden. Hierbij geldt dat indien woningen op grotere afstand liggen, bedrijven toelaatbaar zijn die meer overlast veroorzaken. Alle bedrijven kunnen worden ingeschaald conform deze twee staten. Indien blijkt dat een bedrijf in een categorie valt die algemeen toelaatbaar wordt geacht op een bepaalde locatie, is dit bedrijf gewoon mogelijk. In een enkel geval blijkt echter dat op een locatie een bedrijf is gevestigd dat op grond van één van de staten niet toelaatbaar is. Het gaat hier echter in het algemeen om bedrijven die sinds lange tijd op een locatie zijn

gevestigd. Het gemeentebestuur is van mening dat deze bedrijven hier gehandhaafd kunnen blijven, indien hierover geen klachten bestaan. Dit betekent dat de huidige bedrijven kunnen worden gecontinueerd en dat bij bedrijfsbeëindiging vergelijkbare bedrijven zich hier kunnen vestigen of bedrijven uit de categorie die algemeen toelaatbaar zijn. Indien de algemene bedrijfscategorie wordt opgenomen die past bij een reeds gevestigd bedrijf, betekent dit dat een ander bedrijf die valt in deze categorie uit de Staat zich hier ook kan vestigen. Het kan hier dan gaan om bedrijven die op een geheel andere wijze dan het reeds gevestigde bedrijf overlast veroorzaken voor de omwonenden. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid wordt dit niet wenselijk geacht.

- e. In dit bestemmingsplan zijn uitsluitend zaken geregeld die juridisch-planologisch van belang zijn. Een enkele keer zijn zaken opgenomen die ook in andere wetgeving is geregeld. Dit is bewust gedaan om (extra) duidelijkheid te bieden.
- f. Juist onder andere uit oogpunt van flexibiliteit zijn in het plan vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Dit betreft denkbare ontwikkelingen die thans nog niet van een directe bestemmingslegging kunnen worden voorzien. Redenen hiervoor kunnen zijn dat deze ontwikkelingen thans nog niet concreet genoeg zijn of daarvoor de benodigde onderzoeken nog niet zijn uitgevoerd.

Ad 3. Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, brief van 23 november 2007 (ingekomen 27 november 2007)

Overlegreactie

Waterbeheer, paragraaf 3.8 Water, Watertoets

- a. Het is ons niet bekend dat er een bespreking over de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot de waterhuishouding heeft plaatsgevonden. Wellicht is dit gebeurd in het kader van het stedelijk waterplan ten tijde van de visiefase, maar niet voor dit bestemmingsplan.

Huidige situatie

Tabel 2

- b. In het afvoergebied Cadzand, deelgebied Oostdijke is het winter streefpeil -0,20 m NAP (i.p.v. + 0,20 m NAP).

Waterkwaliteit

- c. De matige tot slechte waterkwaliteit, veroorzaakt door afspoeling van wegen, kan deels worden voorkomen door afgekoppeld regenwater te lozen nadat dit een zuiveringsvoorziening heeft gepasseerd. De afkoppelbeslisboom van het waterschap is hiervoor een hulpmiddel.

Algemene eisen duurzaam stedelijk water

Afkoppelen naar open water

- d. De eis dat 95% van het verhard oppervlak bij nieuwbouw moet worden afgekoppeld is nog geen eis van het waterschap. Deze eis vloeit voort uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 van de Provincie Zeeland. Momenteel is in het beleid van het waterschap nog een eis van 60% als minimum opgenomen.

Waterberging

- e. De alinea met betrekking tot waterberging (pagina 23) is onjuist. Bij de normbui T=100 (in een 10-daagse periode) valt in totaal 146 mm. Hierbij mag 10 mm per dag worden afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem. Dit leidt (som neerslag - som afvoer) op de 5e dag tot een piek van 75 mm water die geborgen dient te worden. Bij geïsoleerde watersystemen dient er dus rekening gehouden te worden met een berging van 146 mm.

Hoofdstuk 1. Toelichting

- f. Een aantal sectorale onderzoeken binnen de bestemmingsplanprocedure kan met behulp van het planinstrument wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden uitgesteld tot het moment van concrete planontwikkeling. Voor de watertoets geldt dat deze, zoals nu opgenomen, (mede ook vanwege het deels consoliderend karakter) zeer algemeen is. Dit betekent dat de diverse aspecten globaal getoetst kunnen worden op de effecten voor water. Gelet hierop adviseren wij u om bij de nadere planontwikkeling bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 Wro het waterschap te betrekken.

Voorschriften

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepaling "Water"

- g. Wij wijzen u er op dat er naast de bouwvoorschriften voor oppervlaktewater, dat in beheer bij het waterschap is, de ge- en verbodsbepalingen van de Keur waterschap Zeeuws-Vlaanderen van toepassing zijn. Met name artikel 10, lid 1 sub c van deze Keur is van be-

lang. Ingevolge dit verbodsartikel is het verboden op, in, boven of onder oppervlaktewater danwel binnen 7 meter uit de insteek van dat oppervlaktewater, werken te maken, hebben, te vernieuwen of te wijzigen en opgaande beplanting aan te brengen, te hebben of te rooien. Het beleid van het waterschap is er op gericht om voor primaire waterlopen in beginsel geen ontheffing te verlenen in verband met de benodigde ruimte voor onderhoud en berging van de bij het onderhoud van de waterloop uitkomende stoffen. Bij secundaire en overige waterlopen zoals wegsloten kan eventueel ontheffing worden verleend voor het tot op 5 meter uit de insteek van waterlopen aanbrengen enz. van opgaande beplanting.

Plankaart

Blad 1

- h. Het gedeelte waterloop van de Tragel, gelegen naast de watertoren, dient de bestemming "Wa" te krijgen, in de plaats van "V".

Blad 2

- i. Het gedeelte open waterloop van de Tragel ten westen van de Mariahoeve dient te worden bestemd als "Wa", in de plaats van "G".

Blad 3

- j. Hoewel onder "G" ook water c.q. sloten kunnen vallen, willen wij u toch adviseren om bestaande (belangrijke) sloten als "Wa" te bestemmen. Het gaat hierbij om de sloot langs de Torenweidelaan en de sloot ten zuiden van de sportvelden.
- k. Het perceel achter de woningen, gelegen tussen de Grotendam en Bakkersstraat heeft de bestemming W(e)3 gekregen. Er ligt, zoals op de plankaart ook te zien is, een waterloop (primaire) binnen deze bestemming. Hoewel de waterloop gerioleerd is, is wel sprake van een waterloop die in beheer is bij het waterschap. De verbodsbepalingen van de Keur waterschap Zeeuws-Vlaanderen zijn hierop onverkort van toepassing. De bestemming W(e)3 is dus niet correct.

Wegen

- l. In het plangebied liggen wegen die in eigendom, beheer en onderhoud bij het waterschap zijn, te weten de Kaas- en Broodsedijk en de Noordelijke Brugsevaartdijkweg. Wij merken op dat voor deze wegen (met name de laatste) een 60 km/u snelheidslimiet geldt.

Overlegreactie

Waterbeheer, paragraaf 3.8 Water, Watertoets

- a. Overeenkomstig het Besluit op de ruimtelijke Ordening (Bro) heeft de gemeente de waterparagraaf opgesteld. De gemeente heeft er gelet op het karakter en de gewenste voortgang van voorliggend plan voor gekozen om het concept van de waterparagraaf als onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan aan het waterschap ter beoordeling voor te leggen in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De thans voorliggende reactie van het waterschap, welke wordt beschouwd als zijnde het wateradvies, is in de definitieve waterparagraaf (zie paragraaf 3.8 van de plantoelichting) verwerkt.

Huidige situatie

- b. Tabel 2 is overeenkomstig de gemaakte opmerking aangepast.
- c. In situaties waarbij sprake is van afkoppeling van hemelwater van de riolering, zal de afkoppelbeslisboom worden toegepast.

Algemene eisen duurzaam stedelijk water

- d. De plantoelichting is overeenkomstig de gemaakte opmerking aangepast.
- e. De gemaakte opmerking is in de plantoelichting verwerkt.

Hoofdstuk 1. Toelichting

- f. De bestemmingsregeling bevat reeds de eis dat voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 Wro de watertoets moet zijn uitgevoerd. Hiermee wordt gegarandeerd dat het waterschap in voorkomend geval tijdig wordt betrokken.

Voorschriften

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepaling "Water"

- g. De gemeente is van mening dat binnen het bestemmingsplan alleen die zaken geregeld dienen te worden die niet via andere wet- of regelgeving bescherming genieten. Het waarborgen van bedoelde onderhoudsstroken wordt via de Keur van het waterschap afdoende geregeld. Een verbodsbepaling opnemen, als genoemd door het waterschap, is dientengevolge niet nodig. Aanvullend daarop wordt opgemerkt dat dit ook te ver gaat zolang van de keurbepaling ontheffing mogelijk is. Verder is naar het idee van de gemeente de bestemmingstoekenning voldoende afgestemd op de Keur van het waterschap. Voor de dui-

delijkheid is de waterparagraaf (paragraaf 3.8 van de plantoelichting) naar aanleiding van de gemaakte opmerking op dit punt aangevuld.

Plankaart

Blad 1

- h. De plankaart is overeenkomstig de gemaakte opmerking aangepast.

Blad 2

- i. De plankaart is overeenkomstig de gemaakte opmerking aangepast.

Blad 3

- j. Bedoelde sloten zijn geen hoofdwatgangen en acht de gemeente evenmin ruimtelijke structureel van groot belang. Binnen de opgenomen groenbestemming zijn bedoelde sloten afdoende geregeld en mogelijk.
- k. Bedoelde gronden zijn bestemd overeenkomstig de huidige situatie c.q. het feitelijk gebruik. Zoals door het waterschap zelf reeds wordt aangegeven is sprake is van een gerioleerde waterloop. Ten aanzien van de keur wordt in dit verband verwezen naar de gemeentelijk reactie onder g.

Wegen

- l. Genoemde wegvakken zijn een onverhard pad en een voor autoverkeer niet toegankelijk fietspad. Ter plaatse is genoemde snelheid niet haalbaar.

6.3. Ambtshalve aanpassingen

Na de inspraak- en overlegprocedure is uit ambtshalve overwegingen besloten de bestemmingsregeling in het plan op enkele onderdelen te wijzigen of aan te vullen. De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt.

- In artikel 1 van de voorschriften is een begripsbepaling voor detailhandel in volumineuze goederen opgenomen en artikel 4.1 lid f is redactioneel hierop afgestemd.
- In verband met plannen voor een brede school is voor het oostelijk van de Langestraat opgenomen bestemmingsvlak "Maatschappelijk" een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om ten behoeve van de vernieuwing of realisering van een schoolgebouw een hogere goot- en/of bouwhoogte te kunnen toestaan. Op de plankaart is daartoe de aanduiding "vrijstelling hoogte" en in de voorschriften een nieuw artikel 12.3.1 opgenomen.
- In artikel 16.1 van de voorschriften is een nieuw sublid d opgenomen met de bepaling dat de op de plankaart voor Verkeer aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "verblijfsgebied" zijn bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen (op de plankaart was deze aanduiding reeds opgenomen);
- De bestemmingsregeling (plankaart en artikel 26.3 van de voorschriften) voor de gronden gelegen achter en behorende bij het Bredestraat 50 is aangepast: betreffende gronden zijn toegevoegd aan het bestemmingsvlak aangeduid met GD(e)3 en tevens voorzien van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het realiseren van maximaal 5 garageboxen.
- De bestemmingsregeling (plankaart en artikel 26.3 van de voorschriften) voor de gronden gelegen aan de zuidzijde van en achter de achtererven van de Violetstraat en Langestraat is aangepast: betreffende gronden zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het realiseren van maximaal 16 garageboxen.
- De bestemmingslegging in de zuidelijke randzone van het KWL -park is afgestemd op de ter plaatse inmiddels gerealiseerde vrijstaande woningen.
- Op de plankaart zijn enkele correcties van bestemmingsvlakken doorgevoerd.

Daarnaast is de toelichting (inclusief bijlagen) op onderdelen geactualiseerd en aangevuld. Deze hebben geen juridisch-planologische gevolgen.

7. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen

55

Het ontwerp van het bestemmingsplan kom Oostburg (versie 16 juni 2008) heeft van 26 juni 2008 tot en met 7 augustus 2008 ter inzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure ex artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 18 december 2008 gewijzigd vastgesteld. In deze paragraaf wordt volstaan met een opsomming van de aangebrachte wijzigingen. Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het raadsvoorstel en -besluit zelf.

Aanpassingen naar aanleiding van (tijdig ingebrachte) zienswijzen

Naar aanleiding van tijdens voornoemde periode van terinzagelegging ingebrachte zienswijzen zijn de volgende wijzigingen in de bestemmingsregeling (plankaart en voorschriften) en aanpassingen in de plantoelichting aangebracht.

Bestemmingsregeling

- Op de plankaart ter plaatse van het bedrijfsperceel Nieuwstraat 70 is de aanduiding (dh) detailhandel vervangen door de aanduiding (dhd) detailhandel bouwmarkt;
- Voor het gebouw Osborch zijn ontspanning- en vermaakactiviteiten als theaters en bioscopen, musea, muziek-, dans- en sportscholen en ateliers en centra voor kunstzinnige vorming uitgezonderd. Daartoe is:
 - op de plankaart en in de legenda de aanduiding "(-ov) geen ontspanning en vermaak" opgenomen;
 - artikel 5.4 aangevuld met een nieuw sublid d.6 luidende: "theaters en bioscopen, musea, muziek-, dans- en sportscholen en ateliers en centra voor kunstzinnige vorming" ter plaatse van de aanduiding "geen ontspanning en vermaak".
- Voor het perceel Nieuwstraat 48 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van kinderdagverblijf.
- Voor de gronden (in gebruik als weide) op het achterste deel van dit perceel is de woonbestemming vervangen door een agrarische bestemming.
- De bestemming voor het aan de Brugsevaart 6 gevestigde bedrijf Funderingstechnieken Verstraeten BV is gewijzigd. Artikel 4.1 sub d2 is gewijzigd in: 'aannemingsbedrijf 2': tevens een aannemingsbedrijf, voor zover voorkomend in categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Plantoelichting

In de toelichting en bijbehorende bijlage is een beperkte aanpassing/actualisering doorgevoerd met betrekking tot de bedrijfspercelen Nieuwstraat 70 en Brugsevaart 6.

Ambtshalve wijzigingen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Bestemmingsregeling

- Artikel 2.6 (Wijze van meten - goothoogte van een bouwwerk) is aangevuld met een nieuw sublid c luidende "indien dakkapellen meer dan 50% van de gevelbreedte bedragen wordt uitgegaan van de hoogte van de dakkapel"
- In artikel 18.3 onder c1 (Wonen – specifieke gebruiksvoorschriften) is de redactie gewijzigd opdat voor betreffende gronden per woning ten hoogste 3 slaapkamers voor logies met ontbijt zijn toegestaan in plaats van 5.
- In artikel 5.1 sub g en in artikel 13.1 sub a zijn de woorden "kunstzinnige vorming" vervangen door "ateliers en centra voor kunstzinnige vorming".
- De legenda is aangevuld met de aanduiding "(-h) geen horeca" en in het verlengde daarvan is artikel 5.4 (Centrum – specifieke gebruiksvoorschriften) aangevuld met een nieuw sublid d.5 luidende "horeca ter plaatse van de aanduiding "geen horeca" opdat horeca ter plaatse van genoemde aanduiding niet is toegestaan.
- Op de plankaart is voor de percelen Uranus 6 en 8 het bestemmingsvlak "wonen" met de aanduiding "erfbouw" (W(e)) aangepast overeenkomstig de feitelijke situatie.

- Op de plankaart is voor de percelen Zuidzandsestraat 74 en 68 het bouwvlak enigszins aangepast en aangegeven dat ter plaatse maximaal twee woningen aaneen mogen worden gerealiseerd.
- Op de plankaart (kaartblad 2) is een lijn vervallen die abusievelijk in het ontwerpbestemmingsplan rond het centrumgebied als bestemmingslijn was aangegeven.

Plantoelichting

Daarnaast zijn op enkele ondergeschikte onderdelen tekstuele aanpassingen/correcties in de plantoelichting (inclusief bijlagen) doorgevoerd.



In deze bijlage wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden die voor dit bestemmingsplan van belang zijn. In de eerste paragraaf wordt het nationaal en provinciaal ruimtelijk beleid benoemd. De daaropvolgende paragrafen gaan in op het gemeentelijk beleid. Paragraaf twee behandelt het gemeentelijk woonbeleid, de derde het gemeentelijk centrumbeleid. Tot slot benoemt de laatste paragraaf kort het overig relevant gemeentelijk beleid.

B1.1. Nationaal en provinciaal ruimtelijk beleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland met de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte worden het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is alleen de aanwijzing van West Zeeuws-Vlaanderen als Nationaal Landschap van belang. Binnen nationale landschappen is "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt van het ruimtelijke beleid. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen nationale landschappen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Binnen deze landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul).

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (vastgesteld 30 juni 2006)

Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op de toekomstige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Daarnaast vormt het plan op het gebied van de fysieke leefomgeving het provinciale beoordelingskader voor medeoverheden, organisaties en burgers binnen de kaders en spelregels die wettelijk zijn vastgesteld.

Duurzame ontwikkeling is daarin het centrale uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zeeland. In het algemeen wordt ingezet op zowel het bieden van ruimte voor dynamiek en ontwikkeling als ook op behoud en versterking van omgevingskwaliteiten.

Voor de gemeente Sluis en in het bijzonder de kern Oostburg is daarbij het volgende van belang.

Woningbouw

Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. De ambities zijn om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de (woon)consument, het realiseren van een gematigde bevolkingsgroei door het bevorderen van woonmigratie en de inzet op een wooneconomie. Deze ambities maken het noodzakelijk dat overheden gunstige voorwaarden scheppen voor marktpartijen (inclusief woningcorporaties) om te kunnen bouwen. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal.

Gemeenten geven zelf inhoud aan hun woningbouwprogrammering. Om beter tegemoet te kunnen komen aan de wensen van de consument, de woningbouwplanning flexibeler te maken en de productie te kunnen verhogen, wordt een beleid gevoerd waarbij gemeenten meer vrijheid en verantwoordelijkheid krijgen voor de omvang, samenstelling en spreiding van hun bouwprogramma.

Om voldoende aandacht voor het bestaande gebied te genereren is de taakstelling opgenomen om 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Deze taakstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Daarnaast wordt het eerder ingezette bundelingsbeleid dat is gericht op de Zeeuwse steden Goes, Middelburg, Terneuzen en Vlissingen voortgezet. Dit betekent dat de woningproductie in stedelijke ontwikkelingszones moet worden gebundeld, met mogelijkheden voor woningbouw in alle ove-

rige kernen. Voor regio Zeeuws-Vlaanderen wordt de volgende bundelingsdoelstelling aangehouden:

- stedelijke ontwikkelingszone (Terneuzen): 50%;
- dragende kernen (Oostburg en Hulst): 20%;
- overige kernen: 30%.

Tezamen dienen de ontwikkelingszone en de dragende kernen dus minimaal 70% van de woningbouwproductie voor hun rekening te nemen, mits de afwijking per categorie niet meer is dan 5% ten opzichte van de basisdoelstelling (dus 45-25-30 en 55-15-30 is mogelijk).

Vast wordt gehouden aan het uitgangspunt van een gematigde groei van het aantal inwoners. Om dit te realiseren is een fors vestigingsoverschot noodzakelijk. Daartoe wordt meer (planologische) ruimte geboden om bijzondere woonmilieus te realiseren. Het bevorderen van de woonmigratie vormt een speerpunt van provinciaal beleid. De provincie zet daarbij in op realisatie van bijzondere woonprojecten (op de eerste plaats) in of aansluitend op steden en dorpen. Om de diversiteit van de verschillende kernen te behouden en te versterken is voor de gemeente Sluis van belang dat een nader onderscheid wordt gemaakt tussen dragende kern (Oostburg) en woonkern(en) in nationaal landschap.

Bedrijventerreinen

De provincie Zeeland streeft naar een "gezond evenwicht" tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Onder "gezond evenwicht" wordt verstaan dat per regio een ijzeren voorraad aan planologisch onherroepelijke bedrijventerreinen van 5 jaar als voldoende wordt beschouwd. Onder ijzeren voorraad wordt verstaan de hoeveelheid bedrijventerrein die nodig is om de verwachte jaarlijkse bedrijventerreinuitgifte te accommoderen.

Onderscheid wordt gemaakt in de verschillende bedrijventerreinprofielen. Voor het bedrijventerrein aan de Nieuwstraat/Brugsevaart is het profiel kleinschalig bedrijventerrein van toepassing. Op een dergelijk terrein mogen nieuwe bedrijven zich vestigen tot en met milieucategorie 3 en met een kavel van maximaal 0,5 hectare. Kleinschalige bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijvigheid die qua aard en schaal aansluiten bij het dorp of de omgeving waar het toe behoort. In het provinciale beleid wordt ingezet op "ontwikkelen met kwaliteit".

Ontwikkelingen wonen en zorg

Eind 2000 heeft de provincie de concept-notitie "Wonen en Zorg" uitgebracht, die een eerste verkenning gaf van het speelveld van wonen en zorg en die het provinciaal beleid van deze beleidsterreinen in beeld bracht. In vervolg hierop is in februari 2003 de vervolgnote "Zeeland Woonzorgland" verschenen. In deze vervolgnote wordt ingezet op het stimuleren van regionale spreiding, afstemming en het daadwerkelijk realiseren van voldoende zorgwoningen.

Centraal staat de opgave voor de regionale woningmarkten als gevolg van de extramuralisatie, de stijgende zorgvraag en de wachtlijsten in de ouderenzorg. De doelgroep is beperkt tot ouderen, omdat dit de grootste groep is en daar ook de grootste vraagstijging is te verwachten. In de vervolgnote wordt gesteld dat de behoefte aan zorgwoningen lastig op eenduidige wijze is vast te stellen. Voor de woningmarktregio Zeeuws-Vlaanderen wordt als richtgetal of streefcijfer een vraag naar 480 woningen in de periode 2003 tot 2010 aangehouden. Aan de regio's is gevraagd om regionale spreidingsplannen te maken voor zorgwoningen.

De gevraagde spreidingsplannen zijn in het voorjaar van 2004 aan Gedeputeerde Staten aangeboden. In totaal zijn ongeveer 2,5 maal zoveel zorgwoningen gepland dan in de definitieve versie van vervolgnote "Zeeland Woonzorgland". De verwachting is echter dat een overproductie niet snel zal plaatsvinden. De markt reguleert zichzelf. In het spreidingsplan voor Zeeuws-Vlaanderen is voor Oostburg het volgende programma opgenomen.

Locatie	Aantal zorgwoningen	Opmerkingen
De Burght	15	-
Schoolstraat	24	Bestaat nog geen zekerheid over
Woonzorgcomplex "KWL-terrein"	24	Inmiddels gerealiseerd
Nieuwstraat	48	Hoogendamme, 45 woningen, reeds gerealiseerd
Regulus/project Emergis (sociaal pension)	10	Twee woningen worden omgebouwd tot gemeenschappelijke voorziening. Is gerealiseerd in bestaande huurwoningen Woongoed.

Uitwerkingsnota Cultuurhistorie en Monumenten 2007-2012 (ontwerp juli 2006)

Cultuurhistorie neemt een nadrukkelijke plaats in het provinciaal ruimtelijk beleid en is onder andere naast het omgevingsplan ook vastgelegd in de Uitwerkingsnota Cultuurhistorie en Monumenten 2007-2012 (deze nota heeft dezelfde looptijd als het omgevingsplan). Rode draad in deze nota is investeren in het behoud, de ontwikkeling en het gebruik van onze cultuurhistorie. In de nota worden voorstellen gedaan voor het realiseren van een geactualiseerd en integraal beleid. Hergebruik van vrijkomende historische gebouwen wordt gestimuleerd en hieraan wordt planologische medewerking verleend. Zo staat bijvoorbeeld de provincie positief tegenover multifunctioneel gebruik van kerkgebouwen. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van verbouwing tot meerdere appartementen kan een uitweg bieden indien de kerk de huidige functie verliest. Aangezien er geen signalen zijn dat de kerken binnen de planperiode hun huidige functie verliezen, is er binnen dit bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Provinciaal archeologiebeleid

In aansluiting op het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) is het provinciaal archeologiebeleid¹⁾ gericht op versterking van de relatie ruimtelijke ordening en archeologie c.q. het zo vroeg mogelijk meewegen van 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 wordt met eventueel aanwezige archeologische waarden. Ook in de Nota Belvédère (1999) wordt aandacht voor ons archeologische erfgoed gevraagd. Het Verdrag van Valletta gaf aanleiding tot aanpassing van de monumentenwet. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) van kracht gegaan. Uitgangspunten van het verdrag zijn: behoud *in situ*, afweging van archeologische waarden zo vroeg mogelijk in het planvormingsproces en "de verstoorder betaalt".

Het toetsingskader voor archeologie bestaat uit:

- De Archeologische MonumentenKaart (AMK) Zeeland;
- De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW);
- Het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD)
- Nationaal Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten (RACM).

In het ZAD zijn opgenomen het Provinciaal Archeologisch Depot (bodenvondsten) en het Zeeuws Archeologisch Archief (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.

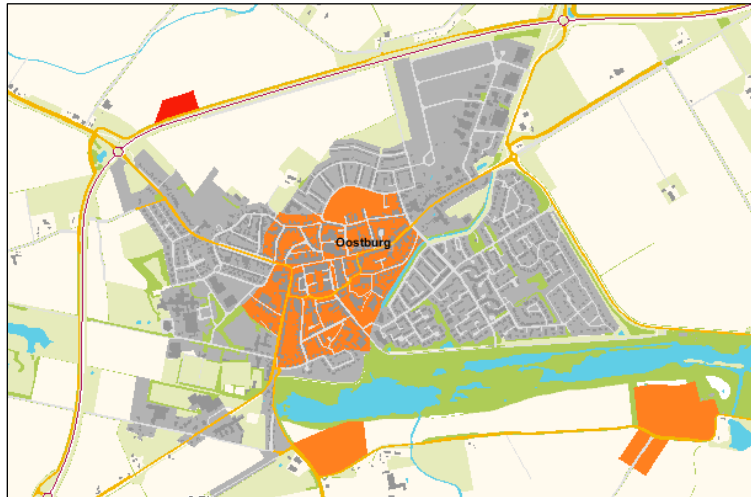
¹⁾ vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (2006) en de nota Archeologie 2006-2012 (2006).

Omdat voor de IKAW, evenals de historische kernen van hoge archeologische waarde op de AMK, geldt dat de aanwezigheid van archeologische waarden niet overal op voorhand vaststaat en een deel van de historische informatie door (recente) verstoringen verloren gegaan is, adviseert de provincie aan gemeenten om een gedetailleerde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart te laten opstellen. Door een meer gedetailleerd historisch/ archeologisch onderzoek (archieven, kaarten, vindplaatsen, studie van de rooilijn, etc.), verstoringsonderzoek en aanvullend veldonderzoek met controleboringen kan een nadere begrenzing van het terrein worden vastgesteld en kan in de historische kern een differentiatie aangebracht worden in behoudenswaardige en niet behoudenswaardige gebieden.

Waarnemingen plangebied

Archeologische Monumentenkaart Zeeland

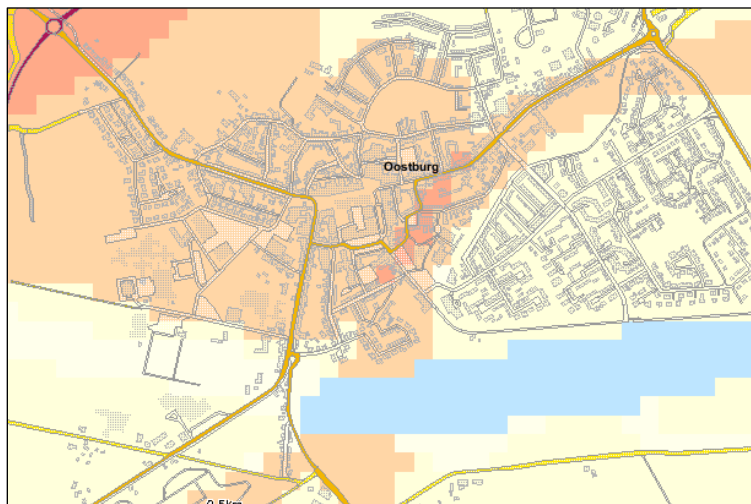
Eén gebied in de bebouwde kom van Oostburg is op de AMK (zie donkeroranje gebied in het fragment hiernaast) aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde. Dit gebied is bekend onder monumentnummer 13466 en heeft betrekking op de oude stadskern van Oostburg.



Bescherming van de archeologische waarden binnen dit gebied is noodzakelijk. Het overige deel van het plangebied is op de AMK niet aangegeven als (een deel van) een terrein met een vastgestelde archeologische waarde.

Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

Het plangebied is op de IKAW gelegen in zones met verschillende verwachtingswaarden. Het centrum van Oostburg en het westelijk deel van het plangebied liggen voornamelijk in een zone met een middelhoge verwachtingswaarde (licht oranje zone) (zie fragment hiernaast). Dit betekent dat er een middelhoge trefkans is op het aantreffen van archeologische resten en dat voor deze gebieden in het bestemmingsplan beschermde regelingen behoeven te worden opgenomen. Binnen het



plangebied zijn voorts twee zones gelegen waarvoor een hoge trefkans geldt op het aantreffen van archeologische resten (rode zones). De eerste zone ligt in het noordwestelijk deel van het plangebied, tussen de rotonde aan de Commerswerfweg en het perceel Oude Haven 8. De tweede zone ligt in het centrum op de as Breijdelstraat 2, St. Eligiusplein en Brouwerijstraat. Voor deze gebieden dienen in het bestemmingsplan beschermde regelingen behoeven opgenomen te worden.

Het oostelijk deel van het plangebied, vanaf de Mr. J.E. Risseeuwstraat, het noordelijkste deel van het plangebied ter plaatse van de Van Ostadestraat en het zuidelijk deel van het plangebied aan de Grotendam zijn gelegen in zones met een lage archeologische verwachtingswaarde. Een klein deel aan de oostzijde en een klein deel aan de zuidzijde van het plangebied heeft

een zeer lage verwachtingswaarde. Dit betekent dat er een lage tot zeer lage trefkans is op het aantreffen van archeologische resten en dat voor deze gebieden in het bestemmingsplan geen beschermde regeling behoeft te worden opgenomen.

Overige informatiebronnen

Voorts zijn aangaande het plangebied bij het ZAA en de RACM een twaalfstal archeologische bodemvondsten/vindplaatsen bekend. Een groot aantal daarvan komt voort uit oudere en recente onderzoeken in het plangebied.

Ter hoogte van de zuidwal is melding gemaakt van de resten van het Frederik Hendrik Fort (Archis-waarnemingsnummer 37494). Aan de Langestraat werd veldwerk verricht en mogelijk werden daar resten van verdedigingswerken uit de Nieuwe Tijd aangetroffen. Tevens werden in de Langestraat door Archeomedia resten van een laatmiddeleeuwse greppel aangetroffen, daterend tussen de 13e en de 15e eeuw met aardewerk (Archis-waarnemingsnummer 56726). Aan het Ledelplein zijn resten van middeleeuwse bebouwing aangetroffen. Het betreft twee funderingen van een kelder en een latrine, daterend tussen de 13e en 15e eeuw. Daarbij werd tevens aardewerk aangetroffen daterend vanaf de 11e eeuw (Archis-waarnemingsnummer 56728). Bij opgravingen uit 1952 werden resten van een laatmiddeleeuwse kerk aangetroffen op het Kerkplein (Archis-waarnemingsnummer 31102). Aan de Nieuwstraat werden bij opgravingen in 1989 sporen van laatmiddeleeuwse bewoning aangetroffen direct ten zuiden van de vroegmiddeleeuwse ringwalburg (Archis-waarnemingsnummer 21090). Bij uitbreidingswerkzaamheden van het gemeentehuis aan de Nieuwstraat werd in 1992 een opgraving verricht met het doel de ringwalburg te plaatsen. Hierbij werd vastgesteld dat een groot deel van de archeologische waarden in het plangebied verstoord was door de Tweede Wereldoorlog en de aanleg van verdedigingswerken uit het begin van de 17e eeuw. Er werden menselijke begravingen aangetroffen die mogelijk tot de oude Sint Eligiuskerk behoorde. De begravingen werden doorsneden door een kuil met aardewerk uit de 13e-14e eeuw (Archis-waarnemingsnummers 236056 en 236139). In 2004 werd naar aanleiding van de sloop en nieuwbouw van het gemeentehuis een bureau- en veldonderzoek verricht Archiswaarnemingsnummers 52376 en 405743). Hier werden op een diepte tussen 2.30-3.10 beneden maaiveld behoudenswaardige archeologische resten uit de middeleeuwen aangetroffen. Het betreft een 13e eeuwse cultuurlaag met resten van begravingen, mogelijk behorend tot de voormalige Sint Eligiuskerk en nederzettingssafval.

Ter plaatse van Oude Stad 26 werd in 1989 bodemonderzoek gedaan met het doel de ringwalburg te plaatsen (Archis-waarnemingsnummer 21089). Hierbij werd geconstateerd dat een groot deel van de ringwalburg door de aanleg van vestingwerken uit de 17e eeuw was verstoord. Een schone grachtvulling werd aangetroffen met hier en daar Pingsdorf-aardewerk (vanaf 11^e eeuw). Aan de 1^e Hogendijk wordt een melding gemaakt van resten van het Slijkenburgfort (Archis-waarnemingsnummer 37492).

Bekend is dat een deel van het zuidelijk deel van de ringwalburg gelegen is ter hoogte van het noordelijk deel van het gemeentehuis van Sluis te Oostburg. Op de Molenberg werd hier aardewerk uit de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen aangetroffen.

In het noordelijk deel van het plangebied, aan de Oude Haven nabij de rotonde, werd bij veldwerk laatmiddeleeuws aardewerk aan het oppervlak aangetroffen (constatering mevrouw N.J.G. van Jole).

Op luchtfoto's zijn geen archeologische sporen waargenomen.

Het is echter niet uitgesloten dat zich in het plangebied thans nog onbekende archeologische resten bevinden. Voor eventuele vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007. 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.

B1.2. Gemeentelijk woonbeleid

Oostburg, Wonen met kwaliteit (april 2001)

Het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing "Wonen met Kwaliteit" (voormalige gemeente Oostburg, juni 2001) is opgesteld vanuit een locatiegerichte benadering. Dit betekent dat eerst een inventarisatie van knelpunten heeft plaatsgevonden. Aan de hand daarvan zijn lo-

caties aangewezen waarvoor op basis van de doelstellingen van de stedelijke vernieuwing tot het treffen van maatregelen moet worden overgegaan. Belangrijk hierbij zijn de doelstellingen gericht op de verbetering van de kwaliteit van het wonen in brede zin en het verhogen van de aantrekkelijkheid van de kernen (valorisatie).

In het ISV¹⁾-ontwikkelingsprogramma van de voormalige gemeente Oostburg "Wonen met Kwaliteit" worden voor het betreffende grondgebied tien locaties aangeduid als sanerings- en/of herstructureringslocatie voor de korte termijn. Daarnaast zijn 23 ISV-ontwikkelingslocaties genoemd voor de periode 2005-2010 (middellange en lange termijn). Toegespitst op de kern Oostburg kent het ISV-ontwikkelingsprogramma twee ontwikkelingslocaties voor de korte termijn (2000-2005) en drie locaties voor de middellange en lange termijn (2005-2010). Voor de ISV-locatie voor de korte termijn (2000-2005) zijn doelstellingen van toepassing zoals deze zijn geformuleerd in het ISV-ontwikkelingsprogramma. Deze doelstellingen gaan over de woningdifferentiatie, de duurzame stedelijke ontwikkeling, de leefbaarheid en omgevingskwaliteit en de thema's bodem en milieu. De korte termijnlocaties (voormalige Kroonwijkensingel en KWL-terrein) zijn gerealiseerd.

Voor de ISV-locatie voor de lange termijn (na 2005) staan voor Oostburg op de lijst de locaties Schoolstraat, Langestraat/Violetstraat als herstructureringsgebieden en de locatie Ledelplein als ontwikkelingsgebied. In het ISV-ontwikkelingsprogramma wordt de noodzaak aangegeven om de problematiek inzake de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw en de tweede woningenproblematiek integraal op te pakken om tot nieuwe en creatieve oplossingen te komen. De noodzaak tot nieuwbouw is aanwezig, maar dit kan alleen wanneer dat weloverwogen gebeurt in combinatie met verbouw, sloop en herstructurering (zie ook 2.2.1 en 2.2.2). Bovendien is het van belang om aandacht te besteden aan de mogelijkheden om woonzorgplannen te ontwikkelen voor de regio.

Raadsprogramma 2003-2006

De gemeenteraad heeft in haar programma voor de periode 2003-2006 onder andere de volgende hoofdlijnen van beleid aangegeven "Woonruimte scheppen voor de eigen inwoners in de kernen en daardoor de leefbaarheid bevorderen en realiseren van zorgwoningen voor senioren". Verder is voor het thema "Volkshuisvesting" als doelstelling geformuleerd: "Een volkshuisvestingsplan maken dat alle wensen omvat". Binnen dit kader is een gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid ontwikkeld langs de volgende drie sporen:

1. nastreven reële groei;
2. het zo snel mogelijk uitvoeringsgereed maken van bouwplannen zodat daadwerkelijk aan de slag kan worden gegaan;
3. het ontwikkelen van een promotie- en acquisitiebeleid, voornamelijk gericht op de Randstad.

Het eerste spoor heeft geresulteerd in de "Woonvisie Sluis". Het tweede spoor krijgt zijn uitwerking in de "Uitvoeringsprogramma woningbouw" voor de verschillende kernen. In het navolgende wordt beknopt op beide visies ingegaan.

Overigens heeft het nieuwe college bij het aantreden eind 2006 het bestuursakkoord "Sluis: betrouwbaar bestuur(d) in balans" gepresenteerd. Het bestuursakkoord heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Woonvisie Sluis

De Woonvisie (door de gemeenteraad vastgesteld op 24 februari 2005) dient onder meer als kader voor de woningbouwprogrammering op een aantal nog te ontwikkelen woningbouwlocaties. Daarnaast moet de visie inzicht geven in de samenhang van verschillende facetten van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente voor de periode 2004-2010 met een doorkijk naar 2015.

Gezien de ambities van de gemeente Sluis, de problemen waar de gemeente mee wordt geconfronteerd (werkgelegenheid, de terugloop in het inwonertal en het aantal huishoudens, het wegvallen van het draagvlak van voorzieningen, leefbaarheidsprojecten) maar vooral ook de kansen en potenties die er nog in het verschiet liggen op de gebieden recreatie en toerisme en zorg en wonen, wordt ingezet op selectieve groei en zorgvuldig beheer van de woningvoorraad. De insteek is om met gedifferentieerde nieuwbouw van woningen enerzijds in te spelen op de vraag van de woonconsumenten die momenteel in de gemeente wonen om daarmee vertrek

¹⁾ ISV staat voor Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing

van inwoners naar elders te voorkomen, en anderzijds nieuwe inwoners van buiten de regio aan te trekken. Deze beleidsopgave is in de woonvisie als volgt uitwerkt.

1. Inzetten op een reële groei van de woningvoorraad met circa 1.300 woningen in de periode 2005-2015. Dit komt neer op een toename van het woningbestand met gemiddeld 155 woningen per jaar (100 woningen voor de eigen inwoners en 55 woningen voor de bovenlokale en bovenregionale doelgroep) gecombineerd met een sloopopgave van gemiddeld 25 woningen per jaar. Met deze doelstelling zou het inwonertal in genoemde periode met 2.600 tot 3.200 inwoners toenemen. De nieuwbouw moet de negatieve spiraal van ontgroening, vergrijzing en het uitblijven van bevolkingsgroei doorbreken en de leefbaarheid van het gebied vergroten.
2. Versterking vestigingsklimaat (boven)lokale vraag door sterke impuls recreatie en zorg. Wanneer met het aantrekken van een bovenlokale vraag wordt ingezet op bijvoorbeeld vitale ouderen, alsmede gezinnen met kinderen, dan zal het voorzieningenaanbod voor deze groepen op het gebied van recreatie, cultuur en dergelijke moeten worden uitgebreid en bovendien een kwaliteitsslag moeten ondergaan. De ingezette valorisering van een aantal kernen zal moeten worden voortgezet om zo de aantrekkelijkheid en identiteit van deze kernen verder te versterken.
3. Ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen relateren aan kwaliteiten van kernen. Bij de verdere uitbreiding van de woningvoorraad zal nadrukkelijker naar de aanwezige potenties van de gebieden moeten worden gekeken. De geconstateerde lokale en regionale vraag moet vooral in kernen Oostburg, Breskens, Sluis, Aardenburg en IJzendijke worden geëffectueerd, gezien de mogelijkheden en de vraag die daar ligt.
4. Differentiatie woningbouw moet aansluiten bij lokale en bovenlokale vraag in relatie tot gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen. Relevant voor een goede afzet van de nieuw te bouwen woningen is, dat de verschillende woningbouwprogramma's aansluiten bij de woningvraag die beantwoord moet worden en tevens recht doet aan de eigenschappen van de planlocaties.
5. Aanpassingen bestaande woningvoorraad
Onlosmakelijk verbonden aan de nieuwbouwplannen is de noodzaak tot herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Om dreigende leegstand aan de onderkant van de woningmarkt te voorkomen, moet tegelijkertijd de aanpassing van de bestaande woningvoorraad (door sloop en/of herstructurering) worden opgepakt. Ook dient een duidelijk beleid te worden gevoerd ten aanzien van tweede woningen.

In de woonvisie zijn door middel van een sterkte- en zwakte-analyse de (woon)kwaliteiten per kern aangegeven. Duidelijke groeimogelijkheden zijn met name voorzien in de 5 grotere kernen van de gemeente: Oostburg, Breskens, Sluis, Aardenburg en IJzendijke. Om de slag naar uitvoering te kunnen maken, wordt in ieder geval voor deze kernen een uitvoeringsprogramma opgesteld.

Uit de woonvisie kunnen voor Oostburg de volgende doelstellingen worden gedestilleerd:

- Inzetten op versterking diensten- en voorzieningensector.
- Verbetering van het centrumgebied (branchering, verblijfsklimaat versterken).
- Een kwantitatief woningbouwprogramma van 260 woningen. Hierbij is uitgegaan van een lokale en regionale vraag van 25 woningen per jaar voor 2005 tot en met 2011 en 30 woningen per jaar vanaf 2012.
- Ten aanzien van woningbouw haast maken met ontwikkeling van locatie ten westen van Oostburg in verband met duidelijke vraag naar kwalitatief betere woningen (ook voor de groep in de leeftijdscategorie 35-55 jaar), waaronder particulier opdrachtgeverschap. Voor deze locatie is een programma gereserveerd van 80 eengezinswoningen (waarvan circa 70% koopwoningen).
- Op overige locaties is gerekend met 180 woningen waarvan 50% koop en 50% huurwoningen.
- Uitbreiding van zorg (in relatie tot ontwikkeling zorgkruispunt) in deze kern in relatie tot transformatie van een deel van de huurwoningvoorraad.
- Substantieel uitbreiden voorraad woningen voor ouderen (huur en koop) of levensloopbestendig bouwen, mede gericht op bevorderen doorstroming uit bestaande huursector (o.a. ten behoeve van starters).

Uitvoeringsprogramma's Woningbouw

Algemeen

Voor verschillende kernen zijn uitvoeringsprogramma's woningbouw vastgesteld. De uitvoeringsprogramma's (UP's) zijn in nauwe samenwerking met de Stichting Woongood Zeeuws-Vlaanderen tot stand gekomen. Doel van de UP's is om in een samenwerkingsverband tussen beide instanties per kern een eenduidig programma voor 2005-2015 te ontwikkelen waarin helderheid wordt gegeven inzake de fasering en de prioriteitenstelling van integrale herstructureringslocaties, inbreidingslocaties en kernrandlocaties. Tegelijkertijd worden er handreikingen aangegeven voor de totstandkoming van een hoogwaardige(re) ruimtelijke kwaliteit van die locaties en de typen woningen die zouden moeten worden gebouwd. De UP's zijn cyclisch en zullen om de twee jaar moeten worden bijgesteld. Dat betekent dat de in de UP's opgenomen planningslijsten en volkshuisvestingscijfers om de twee jaar moeten worden aangepast.

Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2006-2015 Oostburg

In het UP voor Oostburg zijn de ruimtelijke karakteristiek van de kern en het aangrenzende buitengebied (de rand) op hoofdlijnen belicht. Vervolgens is vanuit dat bredere ruimtelijke kader ingezoomd op de kern.

Een belangrijk onderdeel van het UP vormen de ruimtelijke aspecten van het bestaande bebouwde deel van Oostburg. De knelpunten en kwaliteiten van afzonderlijke deelgebieden met bijbehorende woonsferen zijn benoemd.

Vervolgens zijn van elk van deze buurten ambities geformuleerd en zijn handreikingen gegeven voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten. Deze hebben zowel betrekking op herontwikkeling met bebouwing (sloop en nieuwbouw, inbreidingsmogelijkheden) als op herontwikkeling van de openbare ruimte.

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn vooral de deelgebieden Centrumwonen I en II en het karakteristieke Oude Stadwonen van belang. In het navolgende wordt op deze deelgebieden nader ingegaan en worden enkele voor het bestemmingsplan relevante handreikingen voor herontwikkeling met bebouwing vermeld. Kortheidshalve wordt voor de overige deelgebieden en meer informatie verwezen naar het UP voor Oostburg.

Centrumwonen I

- De bebouwingshoogte in het centrum moet enerzijds inspelen op de hoogte van de direct aangrenzende bebouwing en moet minimaal twee lagen met kap zijn en mag maximaal drie lagen met een kapverdieping zijn. Uitzondering hierop zijn de pleinwanden aan het Eenhoornplantsoen, Markt en Ledelplein. Deze moeten enerzijds inspelen op de hoogte van de direct aangrenzende bebouwing en mogen maximaal vier lagen met een kapverdieping zijn.
- Bouwen in gesloten straatwanden op de huidige gevellijn.
- Appartementen op verdiepingen zijn onder voorwaarden toegestaan.
- Een hogere woningdichtheid met permanente woningen in het centrum kan worden toegestaan, mits de begane grond wordt bestemd voor een centrumfunctie. Bovendien moet de betreffende kavel voldoende ruimte bieden om te parkeren voor de extra wooneenheden.

Centrumwonen II

- Bebouwingshoogte in dit deel van het centrum moet enerzijds inspelen op de hoogte van de direct aangrenzende bebouwing en moet minimaal 7 meter zijn en moet worden afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving.
- In het centrum moet de concentratie van voorzieningen worden versterkt, gecombineerd met het wonen bij of boven de voorzieningen.
- Een hogere woningdichtheid met permanente woningen in het centrum kan worden toegestaan, tenzij de begane grond wordt bestemd voor een centrumfunctie. Bovendien moet de betreffende kavel voldoende ruimte bieden het parkeren op te vangen voor de extra wooneenheden.

Het karakteristieke Oude Stadwonen

- Bebouwingshoogte moet enerzijds inspelen op de hoogte van de direct aangrenzende bebouwing en moet minimaal een laag met kap zijn en mag maximaal twee lagen met een kapverdieping zijn.
- Bouwen in gesloten straatwanden.

- Bouwen in het bijzondere stedenbouwkundige patroon van de veste.
- In deze buurt wordt het permanente wonen gehandhaafd cq teruggebracht afgewisseld met kleinschalige milieuvriendelijke bedrijvigheid.

Het UP spreekt zich ook uit over de randen van Oostburg. Voor voorliggend bestemmingsplan zijn de randen evenwel niet van belang.

B1.3. Gemeentelijk centrumbeleid

Ruimtelijk-economische visie en plan van aanpak

In opdracht van de gemeente is een ruimtelijk-economische visie opgesteld voor de detailhandel in de gemeente¹⁾. De studie bouwt in belangrijke mate voort op de detailhandelsvisie die in 1996 door RBOI is opgesteld²⁾ en waarin het detailhandelslocatiebeleid voor met name de kern Oostburg is geformuleerd. In de nieuwe ruimtelijk-economische visie is de aandacht uitgegaan naar de relatie tussen de afzonderlijke winkelgebieden. Voor de vier belangrijkste winkelgebieden Oostburg, Sluis, Breskens en Cadzand-Bad is een nadere uitwerking gemaakt. Parallel aan dit onderzoek is in opdracht van de Kamer van Koophandel Zeeland een detailhandelsstructuurvisie opgesteld voor heel Zeeuws Vlaanderen. In dat kader is ook een klantherkomstonderzoek uitgevoerd in de grootste centra. De resultaten van dat onderzoek zijn in het rapport opgenomen. Vervolgens is een visie opgesteld voor de toekomstige detailhandelsstructuur in de gemeente. Voor de vier belangrijkste centra is deze visie nader uitgewerkt en is een plan van aanpak opgesteld.

Het centrum van Oostburg kan zich in de toekomst verder ontwikkelen als het centraal gelegen centrum van de nieuwe gemeente Sluis (25.000 inwoners). Om het winkelgebied te versterken, zijn onder andere de volgende aanbevelingen gedaan.

- Verbeteren relatie Veerhoeklaan en centrum.
- Continueren beleid om winkelaanbod te concentreren in een compacter gebied.
- Vestigen van een klein warenhuis (Hema, ± 600 m² vvo) op een strategische locatie bijvoorbeeld op een van de hoeken rond de Burchtstraat-Markt.
- Vestigen toonaangevende overige winkels in Oostburg.
- Versterken pleinfunctie (horeca) Markt en Raadhuisplein.
- Verbeteren parkeerroute in en om het centrum.
- Verbeteren individuele winkelpresentatie en formule.

Het maken van een functionele koppeling tussen het boodschappencluster Veerhoeklaan en het centrum door middel van winkels is, door het ontbreken van marktruimte hiervoor, niet haalbaar. Wel kan het gebied tussen gemeentehuis en supermarkten integraal worden heringericht zodat een ruim opgezet en aantrekkelijk ingericht parkeergebied ontstaat dat als bronpunt fungeert voor zowel het centrum als de supermarkten. Een rechte en fraai vormgegeven looproute van de supermarkten, via parkeerterrein en Rabobankpassage, naar het centrum kan combinatiebezoek verder stimuleren. Mogelijk kan het gemeentehuis een meer openbare functie krijgen en kan een tweede route via een transparant vormgegeven bezoekerscentrum, door het gemeentehuis naar het Raadhuisplein worden gemaakt.

Inbreiding van het aanbod zorgt voor een compact geheel, waardoor winkels (nog) meer van elkaars aanwezigheid kunnen profiteren. Daarnaast wordt de verhuurbaarheid van winkels in het kernwinkelgebied vergroot. Een winkelrondje rond het Ledelplein moet niet worden nagestreefd. De Burchtstraat met de pleinen aan weerszijde, de Burg. Erasmusstraat en de Markt kunnen beschouwd worden als het toekomstige kernwinkelgebied, waarbinnen de Burchtstraat het hart vormt.

De Nieuwstraat en de Brouwerijstraat vormen een aanloopgebied. Winkels en overige functies die wat meer doelgericht bezocht worden, kunnen hier goed functioneren. Een geleidelijke afbouw van de winkelfunctie is hier en in andere delen in en rond het centrum is gewenst.

De pleinen in het centrum vormen visuele attractiepunten en kunnen aantrekkelijker worden gemaakt door uitbreiding van de horeca en terrasfunctie.

¹⁾ De nieuwe gemeente Sluis. Ruimtelijk-economische visie en plan van aanpak 2003. Droogh Trommelen Broekhuis B.V.

²⁾ Structuurvisie detailhandel Oostburg, RBOI, 1996.

Inspice Ne Peream

De ruimtelijk-economische visie en het plan aanpak die hiervoor zijn beschreven is voor de kern Oostburg nader uitgewerkt in een concreet maatregelenpakket ter revitalisering van de Oostburgse winkelkern. Dit pakket is bekend onder de naam Inspice Ne Peream¹⁾. Naast de te voeren revitaliseringpolitiek voor het kernwinkelgebied is specifiek aandacht besteed aan diverse knelpunten die zich zowel in het centrum als in de perifere gebieden voordoen. Hieronder vallen onder andere de Brede school, de gemeentewerf / brandweerkazerne, de werf van het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en Markt 8. In tabellen B1.1 en B1.2 is het maatregelenpakket samengevat.

Tabel B1.1 Projecten, maatregelen en oplossingsrichtingen en doelstellingen revitalisering centrum

project	maatregelen en oplossingsrichtingen	doelstelling
Verbinding Veerhoeklaan-Centrum.	Aanleg van een looproute vanaf de Veerhoeklaan richting het centrum.	Relatie kernwinkelgebied en de Veerhoeklaan versterken.
Presentatie winkelpanden.	Opzetten Vereniging van Eigenaren (VVE) t.b.v. het gemeenschappelijk onderhoud. Actieve bewustwordingscampagne tegen verpaupering winkelpanden.	Vergroten attractiviteit winkelgebied.
Verspreiding winkelpanden.	Opstellen nieuw bestemmingsplan op basis van de volgende uitgangspunten: - Gronden buiten het kernwinkelgebied aanwijzen voor woondoeleinden. - Hanteren van een maatbestemming voor bestaande horeca en detailhandelsvestigingen buiten het kernwinkelgebied. - Horeca alleen toegestaan op Raadhuisplein, Eenhoornplantsoen en de Markt. - Woningen op de begane grond binnen het kernwinkelgebied niet toegestaan. Tot aan accorderen nieuw bestemmingsplan weigering aanvragen t.b.v. vrijstelling van het vigerende plan (ex. art. 19 WRO) m.b.t. detailhandel of horeca. Nemen van een voorbereidingsbesluit (ex. art. 21 WRO). Detailhandelsvestigingen buiten het kernwinkelgebied die langer dan een jaar leegstaan omzetten in een woonfunctie. Instellen van een verhuis-/borgstellingfonds voor starters die zich in de kern willen vestigen en/ of bestaande ondernemers die vanuit de periferie richting het kernwinkelgebied wensen te migreren.	Concentreren detailhandel en horeca in het kernwinkelgebied. Terugdringen detailhandel en horeca in de perifere gebieden. Realiseren van een aaneengesloten winkelfront.
Terrassenbeleid.	Verdichting van de terrassen op de Markt, met name aan de zuidzijde. Daarbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:	Creëren van een intiem verblijfsklimaat op de Markt. Vergroten van de omzetmogelijkheid

¹⁾ Letterlijk vertaald: Let op, dat ik niet ten onder ga. Plan van Stad en Land Advies, augustus 2004.

project	maatregelen en oplossingsrichtingen	doelstelling
	- De Markt dient op de woensdagen van terrassen verschoond te blijven i.v.m. de weekmarkt. - Terrasmeubilair dient in eenzelfde uitvoering plaats te vinden. - Invoegen groenelementen Eenhoornplantsoen.	lijkheden van de ondernemers.
Trekker kernwinkelgebied	Toevoeging van een trekker in de leegstaande panden aan het Eenhoornplantsoen of het ABN-AMRO kantoor. Actieve werving naar potentiële vestigers door nieuw op te richten binnenstadmanagement.	Inpassen van de ontbrekende link (junior warenhuis) in de detailhandelsstructuur. Toevoegen van een publiekstrekker aan het kernwinkelgebied.
Vergunningverlening	Pilot project voor de plaatsing van terrassen op de Markt.	Verlevendigen en verdichten centrumgebied.
Binnenstadmanagement	Opzetten van binnenstadmanagement.	Bevorderen overleg ondernemers en gemeente.
Openingstijden detailhandel	Afstemmen winkelopenings- en sluitingstijden.	Betrouwbaarheid en eenheid winkelgebied vergroten.
Promotie	Actieve promotie Oostburg middels alle beschikbare media (kranten, internet, beurzen).	Imagoverbetering Oostburg.
Onderzoek	Monitoring bezoekersaantallen.	Signaleren van positieve of negatieve trends in bezoekersaantallen. Beter begrip van de praktijk.

Tabel B1.2 Projecten, maatregelen en oplossingsrichtingen en doelstellingen concrete knelpunten

project	maatregelen en oplossingsrichtingen	doelstelling
Markt 8.	Herbouw van de kavel op Markt 8. Daarbij geniet de herbouw door de eigenaar de voorkeur. Hierbij is een belangrijke taak weggelegd voor het binnenstadmanagement.	Creëren van een aaneengesloten winkelfront op de markt. Verstorend karakter verwijderen. Actief gemeentebestuur richting bewoners ventileren (positieve beeldvorming/imago).
Brede School.	Bouw van een brede school door uitbreiding van de St. Bavoschool.	Behalen van schaalvoordelen, een moderne huisvesting en meer ruimte door verbouw scholen op één centrale locatie.
Gemeentewerf en de Brandweerkazerne.	Verplaatsing Gemeentewerf en Brandweerkazerne naar nieuwe uitbreiding bedrijventerrein Stampershoek. Vrijgekomen kavels omzetten in woonfunctie.	Functiescheiding wonen –werken (tegengaan eventueel toekomstig overlast).
Kerkplein	Herinrichting Kerkplein. Invoeren betaald parkeren.	Vergroten eenheid en representativiteit. Tegengaan beeldvervuilende afvalcontainers.

Inspice Ne Peream is vastgesteld medio 2005 met twee amendementen:

1. het centrumgebied is uitgebreid met Brouwerijstraat en een gedeelte van de Zuidzandsestraat.
2. Horeca op het Ledelplein is toegestaan.

Integraal ruimtelijk plan centrum Oostburg

Dit plan¹⁾ is een uitwerking van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw Oostburg en een aanvulling op de eerdere deelopwerkings voor de herinrichting van het Ledelplein en de ruimtelijke visie voor vernieuwbouw op de locaties Eenhoornplantsoen, Schoolstraat en de hoek Ledelplein/Langestraat. Het doel van dit centrumplan is tweeledig:

- Problematiek van parkeren en bereikbaarheid inzichtelijk te maken en om oplossingsrichtingen daarvoor te geven.
- Functionele en ruimtelijke voorwaarden geven voor de (ver)nieuwbouwwontwikkelingen in het centrum van Oostburg en de daaruit voortvloeiende veranderingen in het gebruik van de openbare ruimte.

Het belang van functieverandering, compacter bouwen, de opwaardering van het verblijfsklimaat in het centrum, terrasuitbreiding voor de horeca en een goede winkelrouting met trekkers op de juiste plaats is in verband gebracht met het gehele functioneren van het plangebied. Hierbij is uitgegaan van initiatieven die er lagen van de gemeente zelf, projectontwikkelaars, particulieren en anderen. Vervolgens zijn voor de toekomstige ontwikkelingen in het centrumgebied richtlijnen aangegeven ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren, van winkelrouting en winkelverblijfsgebied

Het is van belang voor het functioneren van het centrumgebied dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Oplossingsrichtingen voor de geconstateerde knelpunten in het parkeren kunnen worden gevonden door in de eerste plaats bij nieuwe ontwikkelingen de parkeerbalans positief te beïnvloeden. Dit is in de voorbeelduitwerkingen bewerkstelligd door bij nieuwe ontwikkelingen de bedrijfsvloeroppervlakte van winkels aan de randen van het winkelconcentratiegebied terug te brengen. Waar dat mogelijk was zijn bij herontwikkelingsplannen meer parkeerplaatsen ingepast. Verder is een andere mogelijkheid het aanleggen van nieuwe parkeerlocaties aan de randen van het winkelconcentratiegebied of in tweede instantie aan de rand van het centrum. Dit geldt voor de bouw van De Burght, vernieuwbouw aan de Langestraat, nieuwbouw aan het Schouwborgplein en de herinrichting van de Markt en het Ledelplein onder andere door het aanleggen van een parkeerplaats van circa 80 parkeerplaatsen aan de Baljuw Veltersweg en door meer dubbelgebruik van de beschikbare parkeerlocaties (functieverandering). Aangezien er nog onvoldoende zekerheid bestaat voor de aanleg van dit parkeerterrein, is de mogelijkheid tot aanleg niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

B1.4. Overig relevant gemeentelijk beleid**Stedelijk waterplan**

Thans wordt een stedelijk waterplan voor de regio Zeeuws-Vlaanderen voorbereidt en ontwikkeld door het Waterschap en de gemeenten Sluis, Terneuzen en Hulst. In dit plan wordt het waterbeheer in het bebouwde gebied integraal beschouwd. Onderwerpen als peilbeheer, sanering van riooloverstorten, aanpak van verontreinigde waterbodems achter overstorten en de inrichting van waterlopen en oevers worden in deze plannen meegenomen. Voorts is het gewenst dat de ruimtelijke ontwikkelingen integraal worden bekeken in relatie tot waterberging. Afgesproken is dat de waterbeheerder en de gemeente bijhouden welke ruimtelijke plannen leiden tot een netto toename van verharding binnen de kom Oostburg. Per plan wordt een financiële bijdrage voor extra waterberging gereserveerd. Zodra zich een geschikt project voordoet kan in dat kader de benodigde hoeveelheid waterberging in één keer voor meerdere ruimtelijke plannen worden gerealiseerd. Zo wordt voorkomen dat voor elk kleinschalig plan apart moet worden gecompenseerd voor waterberging. Nadere afspraken zullen moeten worden uitgewerkt in het waterplan.

¹⁾ Integraal ruimtelijk plan centrum Oostburg met parkeeronderzoek en massastudies, 2^e concept eindrapportage mei 2006

Bijlage 2. Inventarisatie en inschaling bedrijven Kom Oostburg

1

Niet-agrarische bedrijven

Straat	Nummer	Naam en/of aard bedrijf	S.B.I-code	Cat. S.v.B.	Totaal opgesteld motorisch vermogen	Algemene toelaatbaarheid	Opmerkingen	Bestemmings-regeling
1 ^e Hogendijk	Ong.	Delta Nutsbedrijven Gasdrukregelstation	n.v.t.					
Baljuw Veltersweg	Ong	Delta Nutsbedrijven Gasdrukregelstation	n.v.t.					
Baljuw Veltersweg	1/1a/1b	Garage Adriaansen autoherstelinstallatie	50.1/50.2	2		2		B(bc2)
Baljuw Veltersweg	2	Zorg Cuisine Cateringbedrijf	55.2	n.v.t.		n.v.t.	Onderdeel ziekenhuis, richtafstand 30 m	M(gz)
Bredestraat	12	Profile Cornelis rijwielherstelinstallatie	52.7	2		1	< 2.000 m ²	GD
Bredestraat	23	Esso Filling Station Aers Tankstation	50.5	2		2	Geen LPG < 2.000 m ²	B(vmb)
Bredestraat	64	Tankstation "Buitenlust" Tevens autowasserij	50.5 50.1/50.2	2		2	Geen LPG < 2.000 m ²	B(vmb)
Bredestraat	65	LD Scooters in- en verkoop van scooters, reparatie en onderhoud	50.4	2		2	< 2.000 m ²	B(bc2)
Brugsevaart	4a	leegstand						B(bc3.1)
Brugsevaart	6	Funderingstechnieken Verstraeten BV	28.1/45.1/ 45.2	4.1		2/3.1	heimachines worden aangepast en ver- bouwd. > 5.000 m ²	B(bc2)(an-2) / B(bc3.1)(an-2)

Straat	Nummer	Naam en/of aard bedrijf	S.B.I-code	Cat. S.v.B.	Totaal opgesteld motorisch vermogen	Algemene toelaatbaarheid	Opmerkingen	Bestemmings-regeling
Langestraat	20	A.J.P. van Drongelen Opslag van goederen tbv. frietkraam	51.3	2		2	Kleinschalig	W(op)
Mariahoevestraat	2	Stichting Tragel Sociale werkplaats	36.6	2	< 20 kW	2		M(wp)
Nieuwstraat	68 en 68a	Meubelcentrum Verdegem B.V.	n.v.t.			3.1		B(bc3.1)(vd)
Nieuwstraat 70	70	leegstand	n.v.t.			2	Leegstand: betreft voormalige bouw- marktlocatie	B(bc2)(dwb)
Noordwal	40	KPN Telefooncentrale	n.v.t.					B(bc2)(zt)
Oudestad	21	P. Andeweg Opslag goederen	n.v.t.	2		2	Staat te koop	B(op)
Oudestad	78	Oostburgse Bandenhandel Autoherstelinrichting	50.1/50.2	3.2		2		B(bc2)(au)
Oudestad	84a	Aannemingsbedrijf Verweij B.V.	45.1/45.2	3.1		2		B(bc2)(an-1)
Oudestad	86	Lammens Opslag tbv tegelzetter	51.53	2		2	< 2000 m ²	B(bc2)
Oudestad	98	Gemeentewerkplaats	50.1/50.2/28.1	2	< 20 kW	2		B(bc2)
Walstraat	19	Japarts Import van motoronderdelen	50.4	2		2	< 2.000 m ²	B(bc2)
Weststraat	29	Timmerwerkplaats	n.v.t.	2		2	Uitsluitend opslag	B(op)
Zandstraat	20	Waterschap Zeeuws-Vlaanderen Opslag goederen	51.53	2		2	< 2000 m ²	B(bc2)
Zuidzandsestraat	19	Schildersbedrijf De Sutter B.V.	45.4	2		1	< 1000 m ²	GD

Straat	Nummer	Naam en/of aard bedrijf	S.B.I-code	Cat. S.v.B.	Totaal opgesteld motorisch vermogen	Algemene toelaatbaarheid	Opmerkingen	Bestemmingsregeling
Zuidzandsestraat	27	Aannemingsbedrijf Verweij B.V.	45.1/45.2	2		2	Vergunning < 1.000 m ² Stond eerst aangegeven als Sint Bavogang 4	GD(an-1)

Agrarische bedrijven en overige bedrijven

Straat	Nummer	Naam + aard bedrijf	Opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten	Bestemmingsregeling
Frederik Hendrikstraat	26a	C-Ranch Manege	AmvB Landbouw milieubeheer	nvt, buiten plangebied

Horecabedrijven

Straat	Nummer	Naam + aard bedrijf	Categorie S.v.H	Algemene toelaatbaarheid	Opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten	Bestemmingsregeling
Baljuw Veltersweg	1	Tennisvereniging " Ludo et Emergo" Kantine	Horecavoorziening ten behoeve van functie.			S
Baljuw Veltersweg	3	De Snelvliegers Kantine	Horecavoorziening ten behoeve van functie.			S
Baljuw Veltersweg	11	Voetbalvereniging S.V. Oostburg Kantine	Horecavoorziening ten behoeve van functie.			S
Baljuw Veltersweg	15	Sportcomplex "de Eenhoorn" Sporthal/zwembad	Horecavoorziening ten behoeve van functie.			S
Bredestraat	4	A.C. Lagendijk Snackbar/Amusementshal	1a	1a		GD

Straat	Nummer	Naam + aard bedrijf	Categorie S.v.H	Algemene toelaatbaarheid	Opmerkingen, bijzonderheden en/ of klachten	Bestemmingsregeling
Bredestraat	23	Leisure Company Oostburg Fitnesscentrum	Horecavoorziening ten behoeve van functie.			OV(sp1)
Burchtstraat	20	Du Commerce Restaurant	1b			C(hc1)
Burgemeester Erasmusstraat	12	Café "Georges"	1b			C(hc1)(cf)
Eenhoornplantsoen	8	Broodjeszaak Nica's	1a			C(hc1)
Ledelplein	3	Eethuis "De Smickelaer"	1b			C(hc1)
Markt	ong	A.J.P. van Drongelen Frietkraam	1a	1c		C(hc1)
Markt	1	Restaurant "de Eenhoorn"	1b	1c		C(hc1)
Markt	5/6	Café "De Vier Emmers"	2	2		C(hc1)(cf)
Markt	11	Eetcafé "The Chat"	1b	1c		C(hc1)
Markt	12	Restaurant "Ramses"	1b	1c		C(hc1)
Markt	15	Café "Gate One"	2	2		C(hc1)(cf)
Markt	19	Lunchroom bij brood & banketbakkerij Van Geelen	1a	1c		C(hc1)
Markt	20	Lunchroom bij bakkerij van Gorsel	1a	1c		C(hc1)
Markt	23	Eethuis "Patio"	1b	1c		C(hc1)
Markt	25	Restaurant Golden City	1b	1c		C(hc1)
Nieuwstraat	58	Café "Penny Lane"	2	2		H(hc1b)(cf)
Nieuwstraat	77	Restaurant "In den Tol"	1b	1c		H(hc1b)

Straat	Nummer	Naam + aard bedrijf	Categorie S.v.H	Algemene toelaatbaarheid	Opmerkingen, bijzonderheden en/ of klachten	Bestemmingsregeling
Raadhuisplein	3	Restaurant "Het Pleintje"	1b	1c		C(hc1)
Zuidzandsestraat	7	Restaurant "Het Stadhuis"	1b	1a		GD

Bijlage 3. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten

1

Inleiding

In dit bestemmingsplan is voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten een milieuzonering toegepast, gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit 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);
- verkeersaantrekkende werking.

Doel van de Staat en gebruikte bronnen

De in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten is primair bedoeld voor lokale en regionale bedrijventerreinen (en dus in mindere mate voor grootschalige industrieterreinen met zware industrie) al dan niet in combinatie met verspreid gesitueerde bedrijfsbestemmingen. Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2001 (de zogenaamde "basiszoneringslijst").

In deze lijst zijn voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld (in 10 stappen oplopend van 0 tot 1.500 m). Tevens is met een index aangegeven in welke mate rekening moet worden gehouden met verkeersaantrekkende werking. Toepassing van de richtafstanden is gewenst om het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in ruimtelijk spoor te voorkomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

Om tot een praktisch goed bruikbare Staat van Bedrijfsactiviteiten te komen is de basiszoneringslijst van de VNG op de volgende punten nader bewerkt en aangevuld:

- De VNG-lijst benoemt richtafstanden voor alle denkbare activiteiten. In de staat zijn alleen die activiteiten geselecteerd die op een bestemming "Bedrijfsdoeleinden" kunnen voorkomen. Andere activiteiten, zoals horeca of recreatie, krijgen een eigen bestemming; bij het toekennen van deze andere bestemmingen wordt op een andere wijze rekening gehouden met mogelijke milieuhinder van deze functies.
- In de VNG-publicatie zijn de 10 richtafstanden ondergebracht in 6 categorieën. Met name voor de categorieën 3 en 4 blijkt dit in de praktijk op lokale en regionale bedrijventerreinen vaak onhandig te zijn. Er moet dan zonder nadere noodzaak altijd worden uitgegaan van de grootste afstand binnen deze categorie. Om een meer gedifferentieerde milieuzonering mogelijk te maken zijn de categorieën 3 en 4 – overeenkomstig de richtafstanden van de basiszoneringslijst – onderverdeeld in 2 subcategorieën (categorieën 3.1 en 3.2 respectievelijk 4.1 en 4.2). Hierdoor wordt meer duidelijkheid gegeven over de aan te houden richtafstanden.
- De basiszoneringslijst gaat in het algemeen uit van relatief grote bedrijven en houdt daardoor weinig rekening met de specifieke situatie van kleinere en daardoor veelal minder hinderlijke bedrijven die veelvuldig op lokale bedrijventerreinen, in dorpskernen en dergelijke voorkomen. De praktijk leert dat deze kleinere bedrijven, uitgaande van de basiszoneringslijst, zonder milieuredenen zouden worden uitgesloten van de vestiging op dergelijke locaties; of dat ten behoeve van de vestiging onnodige vrijstellingsprocedures zouden moeten worden doorlopen. Ook het tegenovergestelde komt voor; bij de categorie-indeling van de basiszoneringslijst wordt in dergelijke gevallen uitgegaan van een te lage categorie-indeling. De feitelijke milieuhinder, veroorzaakt door de betreffende bedrijven, is in de praktijk hoger. Voor de meest voorkomende bedrijfstypen is daarom in deze staat op basis van

andere literatuurbronnen en praktijkervaringen een nadere differentiatie naar bedrijfsgrootte toegepast¹⁾.

- Incidenteel komt ook het tegenovergestelde voor, namelijk dat de feitelijke hinder/richtafstand groter is dan de basiszoneringslijst aangeeft. Voor de betreffende bedrijven is de categorie-indeling op grond van veelvuldige praktijkervaringen²⁾ aangepast.
- Ter verduidelijking van de informatie in de basiszoneringslijst zijn de "grote lawaaimakers" zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder ondergebracht in afzonderlijke categorieën (categorieën 4.1A tot en met 6A). Dit om voor iedereen duidelijk te maken welke activiteiten alleen op terreinen met een vastgestelde geluidszone zijn toegestaan. Daarmee wordt voorkomen dat bedrijven, burgers en handhavers twee afzonderlijke lijsten moeten raadplegen. Als bron hiervoor zijn de basiszoneringslijst en het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer gehanteerd.
- In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangegeven welke milieuaspecten (mede) maatgevend zijn voor de categorie-indeling. Een milieuaspect is als (mede) maatgevend aangemerkt, indien voor dat aspect in de basiszoneringslijst van de VNG de grootste richtafstand voor de desbetreffende bedrijfsactiviteiten is genoemd.

Criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven in standardsituaties

De hier gebruikte lijst deelt de bedrijfsactiviteiten conform de VNG-publicatie in 6 gewone categorieën in. Categorie 1 heeft betrekking op activiteiten die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 heeft betrekking op zeer zware industrie.

De richtafstanden en de indices voor de verkeersaantrekkende werking uit de VNG-publicatie kunnen ten behoeve van de meest gebruikelijke toepassing in bestemmingsplannen worden vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

- | | |
|--------------|--|
| categorie 1: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken. |
| categorie 2: | 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. In niet-gemengde gebieden geldt een afstandsindicatie van 30 m. |
| categorie 3: | <p>bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en in verband met de verkeersaantrekkende werking dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met gebiedsontsluitingswegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> · subcategorie 3.1: gescheiden door een weg of een groenstrook (afstandsindicatie 50 m); · subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 m). |
| categorie 4: | <p>bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> · subcategorie 4.1: afstandsindicatie 200 m; · subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 m. |

¹⁾ Het gaat daarbij vooral om kleinere aannemingsbedrijven, timmer- en constructiewerkplaatsen, transportbedrijven en handelsbedrijven. Voor de aangepaste inschaling zijn de volgende bronnen gebruikt: Publicaties van het Ministerie van VROM over geluidsproductie en richtafstanden van bedrijven en installaties, AMvB's op basis van de Wet milieubeheer, planologische kengetallen, Inspectiewijzer Milieuhygiëne. In alle gevallen waarbij de bedrijvenlijst van de VNG is aangevuld of bewerkt, is de ruimtelijk relevante hinder als doorslaggevende factor gehanteerd.

²⁾ Zo heeft de praktijk bijvoorbeeld geleerd dat transportbedrijven waar vrachtauto's met draaiende koelinstallaties worden gestald (aanzienlijk) meer hinder kunnen veroorzaken dan de VNG-lijst vermeldt. Hetzelfde geldt voor grootschalige loonbedrijven.

categorieën 5 en 6: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (afstandsindicaties van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 m, categorie 6: 1.500 m).

De bedrijfsactiviteiten uit categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A komen voor wat betreft de mate van hinder en gewenste afstand overeen met de categorieën 4.1/4.2, 5 en 6, maar zijn alleen toelaatbaar indien rond het betreffende terrein een geluidszone ex artikel 41 en 53 van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

Afwijkende gebiedstypen

De bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid gaan (behalve voor categorie 2) uit van zonering ten opzichte van een "rustige woonwijk". Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen worden afgeweken van de richtafstanden. Daarbij is van belang te constateren dat de VNG-publicatie richtafstanden zijn; door hiervan uit te gaan kan het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in het ruimtelijk spoor worden voorkomen. De praktijk leert echter dat het ontstaan van daadwerkelijke knelpunten voor alle milieuaspecten (behalve gevaar) door toepassing van gerichte maatregelen in het milieuvergunningenspoor ook bij kleinere afstanden goed kan worden voorkomen.

Bij de toepassing van dit principe met gebruikmaking van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten worden de volgende uitgangspunten bij afwijkende gebiedstypen gehanteerd:

- leidraad is de aanbeveling van de VNG om afwijkingen van richtafstanden naar beneden (dus toepassing van een kortere afstand dan de richtafstand) in beginsel te beperken tot één afstandsstep (dus bijvoorbeeld van 100 naar 50 m);
- de richtafstanden worden voor alle milieuaspecten in gelijke mate verlaagd.

In de onderstaande tabel worden de meest voorkomende gebiedstypen omschreven waar een afwijking van de richtafstanden veelal gewenst is. De tabel geeft echter alleen een richtsnoer. Elke situatie is anders en vereist maatwerk. Per plan moet de aanpak in de plantoelichting nader worden beoordeeld en gemotiveerd.

gebiedstype	toegestane afwijking	motivatie
1a. gebied waar functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld nieuw woongebied met toevoeging van bedrijvigheid)	verlaging richtafstanden met 1 afstandsstep	kortere afstand is aanvaardbaar in het belang van functiemenging (levendigheid, handhaving bestaande woningen)
1b. verspreid gesitueerde woningen in een gebied met functiemenging en/of op locaties met andere verstoringsbronnen (bijvoorbeeld gesitueerd langs drukke wegen)	idem	er is al sprake van een verhoogd hinderniveau
2. stiltegebied/ verstoringsgevoelig natuurgebied	verhoging richtafstanden met 1 afstandsstep	voor stiltegebieden en (zeer) verstoringsgevoelige natuurgebieden geldt in beginsel een strengere norm voor geluid (40 dB(A)) dan voor een rustig woongebied (45 dB(A))

Opzet van de Staat

In de Staat zijn twee verschillende soorten categorie-indelingen toegepast (zie ook de inhoudsopgave):

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);
- indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II).

In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van *hoofdstuk I* is de belangrijkste. Hiervoor is, net als in de VNG-publicatie, gebruikgemaakt van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993. In de praktijk kan het voorko-

men dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In beginsel geldt dan de hoogste categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen/-activiteiten duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft in de eerste plaats de afbakening van de A-categorieën. Daarnaast worden veel voorkomende kleinere bedrijven op grond van hun oppervlak of capaciteit apart ingedeeld. Dit oppervlak betreft de bij het bedrijf c.q. voor de betreffende bedrijfsactiviteit in gebruik zijnde gronden, ongeacht of de gronden bebouwd zijn of niet.

De indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd gekoppeld aan de indeling volgens hoofdstuk I en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die vanwege een zeer groot vermogen onder de "grote lawaaimakers" (A-categorieën) vallen en om bedrijfsactiviteiten die in de indeling volgens hoofdstuk I de aanduiding * hebben gekregen. De laatstgenoemde aanduiding is gebruikt bij bedrijven waar vaak kleinere, weinig hinderlijke activiteiten voorkomen die op deze wijze rechtstreeks in een lagere categorie kunnen worden ingeschaald. Bij deze activiteiten is het aspect geluid bepalend en daarom geeft het elektromotorisch vermogen een betere maat voor de hinderlijkheid dan bijvoorbeeld het bedrijfsoppervlak.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook 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 Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3); bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste van de subcategorieën mogelijk is (dus van categorie 4 naar maximaal 3.1).¹⁾ 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 zich te richten op de in de Staat aangegeven maatgevende milieuaspecten.

Voor de bedrijven uit de A-categorieën is alleen maar een vrijstelling mogelijk voor de indeling in een lagere A-categorie.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de Staat 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 bovengenoemde vrijstellingsmogelijkheid een categorie lager in te delen.

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

¹⁾ Volgens vaste jurisprudentie is toepassing van een dergelijke vrijstellingsmogelijkheid zelfs verplicht.

Bijlage 4. 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 voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De 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 ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en 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 gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾, deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- 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 middels 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 ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, 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 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, 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 5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ¹

Ten behoeve van verschillende nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met woningbouw is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Doel daarvan is het bepalen van de maximale geluidsbelasting aan de (toekomstige) gevels van woningen. Daarbij is uitgegaan van de situatie aan het einde van de planperiode (2018). Voorliggende bijlage bevat het akoestisch onderzoek

De bijlage is als volgt opgebouwd. In paragraaf B5.1 wordt ingegaan op het wettelijk toetsingskader met betrekking tot wegverkeerslawaaï. In paragraaf B5.2. komen de invoergegevens van de berekeningen aan bod. In paragraaf B5.3. worden de resultaten van de geluidsberekeningen behandeld. Paragraaf B5.4 geeft de conclusies van het onderzoek weer. Vervolgens zijn de rekenbladen met in- en uitvoergegevens opgenomen.

B5.1 Wettelijk kader

Geluidszones langs wegen

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh)¹ bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van deze wettelijke geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk) en is vastgelegd in artikel 74, lid 1 Wgh.

Voor voorliggend bestemmingsplan is één gezoneerde weg van belang. Het betreft de rijksweg N58 om Oostburg. De wettelijke geluidszonebreedte bedraagt voor deze weg 250 meter aan weerszijden van de weg. De overige wegen in het plangebied zijn ondergebracht in een 30 km/uur-gebied.

Binnen de geluidszone van de N58 bevinden zich geen van de ontwikkelingslocaties.

Voor geen van de ontwikkelingslocaties is akoestisch onderzoek op grond van de Wgh verplicht.

Normstelling Wgh

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van de woningen binnen de wettelijke geluidszone van bestaande wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt), maatregelen in het overdrachtsg gebied (bijvoorbeeld geluidsschermen), maatregelen aan de geluidsontvanger (bijvoorbeeld geluidsdov e gevels) of het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger.

Zijn deze maatregelen niet mogelijk, niet gewenst of niet doeltreffend, dan kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek voor een hogere grenswaarde worden ingediend. Deze hogere grenswaarde mag, afhankelijk van de situatie, de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor nieuwe binnenstedelijk gelegen woningen geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB.

30 km/uur-gebied

Zoals uit het voorgaande kan worden geconcludeerd geldt voor straten die zijn ondergebracht in een 30 km/uur-gebied geen wettelijke geluidszone en is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van jurisprudentie (Afde-

¹ Bij Koninklijk Besluit is op 1 januari 2007 de gewijzigde Wet geluidhinder inwerking getreden. Belangrijke wijzigingen zijn onder andere:

- de bevoegdheid voor ontheffingen is overgegaan van Gedeputeerde Staten naar Burgemeester en wethouders;
- beleidsvrijheid voor eigen ontheffingscriteria;
- kadastrale registratie hogere waarden;
- gewijzigde procedures.

Voor de geluidberekeningen moet een nieuw rekenmodel worden gehanteerd.

ling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 3 september 2003, nummer: 200203751/1) dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Bij gebrek aan wettelijke normen kunnen uitsluitend de hiervoor vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde uit de Wgh als referentiekader worden gehanteerd. Indien een aanvaardbaar geluidsniveau niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn.

Daarnaast is van belang dat de maximaal aanvaarde geluidsbelasting binnenshuis op grond van het Bouwbesluit ten hoogste 33 dB bedraagt.

Er is onderzoek gedaan naar de volgende 30 km/ uur wegen en ontwikkelingslocaties/ - gebieden:

- Zandstraat – Eerste Hogendijk (ontwikkelingslocatie A);
- Saturnus – Orion (ontwikkelingslocatie B);
- Stadhouderslaan (ontwikkelingslocatie C);
- Veerhoeklaan (ontwikkelingslocatie D);
- Ledelplein (ontwikkelingslocatie centrum).

Rekenmethode

Met behulp van de Standaard Rekenmethode I (SRM I) uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 is de specifieke geluidsbelasting aan de buitengevels van de woningen berekend voor het prognosejaar 2018. De verantwoording van de cijfers voor de jaren 2008 en 2010 zijn ook in deze bijlage vermeld. Ook is rekening gehouden met de noodzakelijke correctie inzake de aftrek conform artikel 110g Wgh van 5 dB. Deze laatste aftrek is mogelijk omdat de verwachting bestaat dat motorvoertuigen op middellange termijn stiller worden. Voor wegen met een lagere snelheid dan 70 km/uur geldt een aftrek van 5 dB. Voor snelheden van 70 km/uur en hoger geldt een aftrek van 2 dB.

B5.2. Invoergegevens

Hierna zijn de ingevoerde gegevens beschreven die voor het uitvoeren van het akoestisch onderzoek zijn gehanteerd (en deels voor het luchtkwaliteitonderzoek)

Verkeersintensiteiten

Zandstraat – Eerste Hogendijk, Saturnus – Orion en Stadhouderslaan

De verkeersintensiteiten zijn voor geen van deze wegen bekend. De verkeersintensiteiten zijn bepaald aan de hand van het aantal woningen dat op deze wegen ontsluit en/of gaat ontsluiten.

- Zandstraat – Eerste Hogendijk (ontwikkelingslocatie A): Aan de Zandstraat ontsluiten 53 bestaande woningen en 6 nieuwe woningen.
- Saturnus – Orion (ontwikkelingslocatie B): Aan de Orion ontsluiten 38 bestaande woningen en 4 nieuwe woningen (ontwikkelingslocatie B).
- Stadhouderslaan (ontwikkelingslocatie C): Aan de Stadhouderslaan ontsluiten 8 bestaande woningen en 20 nieuwe woningen.

Voor iedere woning is een verkeersproductie en –attractie aangehouden van 6 mvt/etmaal. Dit cijfer is gebaseerd op landelijke gemiddelden en ervaringscijfers. Omdat geen van deze wegen behoren tot een doorgaande route is geen rekening gehouden met een autonome groei.

De intensiteitgegevens voor het prognosejaar 2018 en voor enkele eerdere jaren (in verband met toets luchtkwaliteit) zijn in tabel B5.1 weergegeven evenals het aantal extra verkeersbewegingen dat wordt verwacht door de beoogde ontwikkeling.

Veerhoeklaan (ontwikkelingslocatie D)

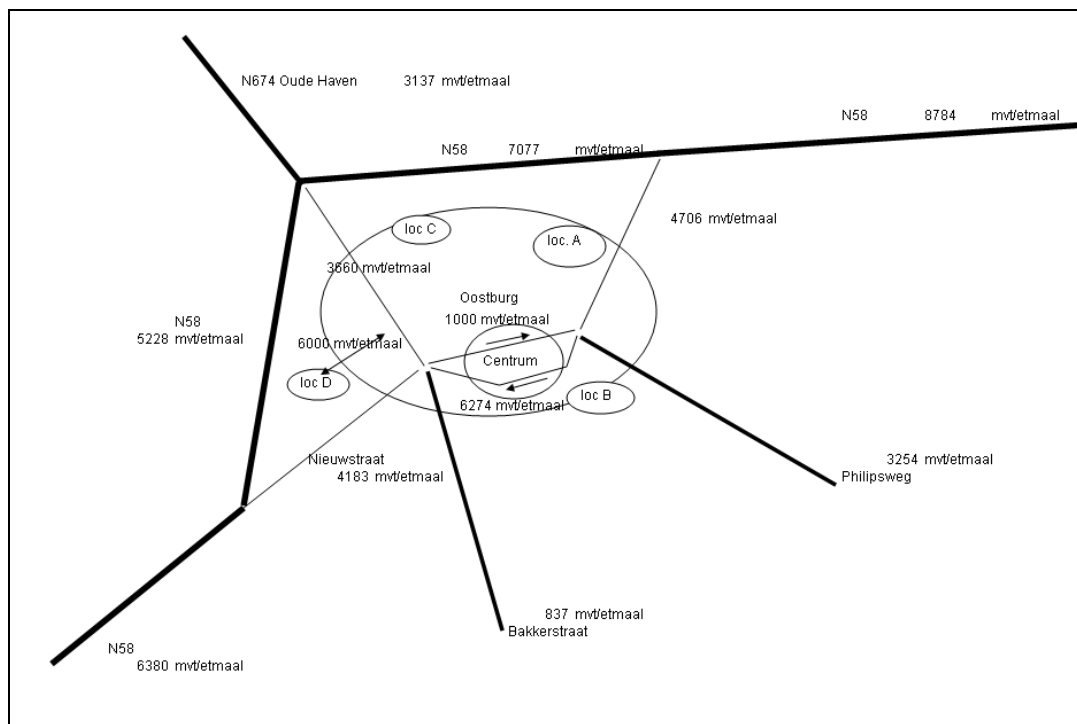
Op basis van ervaring is een maximale verkeersintensiteit van 6.000 mvt/etmaal geschat voor de Veerhoeklaan die gebaseerd is op de aanwezige functies (zoals de supermarkten en het ziekenhuis). De intensiteiten zullen naar verwachting niet autonoom groeien omdat het hier niet een doorgaande weg betreft. Binnen de beoogde ontwikkeling aan de Veerhoeklaan wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Het is nog niet duidelijk om hoeveel woningen het gaat, maar in de berekening is uitgegaan van een maximaal aantal van 20 nieuwe woningen.

Ledelplein (ontwikkelingslocatie centrum)

In en rondom de ontwikkelingslocatie centrum zijn veel 30 km/uur-wegen aanwezig. Voor het akoestisch onderzoek is het Ledelplein aangehouden als de te toetsen weg. Ten eerste omdat

hier de hoogste intensiteit wordt verwacht en ten tweede omdat de woning (Ledelplein 1) zich het dichtst bevindt bij de as van de Ledelplein.

Ook voor deze weg is uitgegaan van een maximale verkeersintensiteit van 6.000 mvt/etmaal. Omdat het hier wel een doorgaande weg betreft is wel uitgegaan van een autonome groei van 1,5% per jaar. Deze autonome groei is gebaseerd op landelijke gemiddelden en ervaringscijfers. In het voorliggend bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om in het centrum op 47 percelen een extra bouwlaag te realiseren.



Figuur B5 Intensiteiten in en rondom Oostburg (2008)

Tabel B5.1 Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

straatnaam	verkeersintensiteit (mvt/etmaal)					
	t.g.v. ontw.	2008	2010 (excl. ontw.)	2010 (incl. ontw.)	2018 (excl. ontw.)	2018 (incl. ontw.)
A. Zandstraat – Eerste Hogendijk	36	318	318	354	318	354
B. Saturnus – Orion	24	228	228	252	228	252
C. Stadhouderslaan	48	48	48	168	48	168
D. Veerhoeklaan	120	6.000	6.000	6.120	6.000	6.120
Centrum. Ledelplein	282	6.274	6.464	6.556	7.281	7.563

Voertuigverdelingen

Voor de berekening van de geluidsbelastingen aan de gevels ten gevolge van de Zandstraat – Eerste Hogendijk, Saturnus – Orion en de Stadhouderslaan is gebruik gemaakt van de in tabel B5.2 vermelde voertuigverdeling. Voor de berekening van de geluidsbelastingen aan de gevels ten gevolge van de Veerhoeklaan en de Ledelplein is gebruik gemaakt van de in tabel B5.3 vermelde voertuigverdeling. De verdelingen zijn gebaseerd op landelijke gemiddelden en erva-

ringscijfers die horen bij respectievelijk buurtverzamelwegen en wijkverzamelwegen. Ook de verdeling per uurperiode is hierop gebaseerd en is vermeld in deze tabel.

Tabel B5.2 Voertuigverdeling Zandstraat – Eerste Hogendijk, Saturnus – Orion en Stadhouderslaan

	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	etmaal
uurpercentage t.o.v. etmaalintensiteit	7,00 %	2,60 %	0,70 %	n.v.t.
lichte motorvoertuigen	94,00 %	98,00 %	96,00 %	95,33 %
middelzware motorvoertuigen	5,70 %	1,90 %	3,80 %	4,43 %
zware motorvoertuigen	0,30 %	0,10 %	0,20 %	0,23 %

Tabel B5.3 Voertuigverdeling Veerhoeklaan en Ledelplein

	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	etmaal
uurpercentage t.o.v. etmaalintensiteit	7,00 %	2,60 %	0,70 %	n.v.t.
motoren	0,50 %	0,60 %	0,50 %	0,52 %
lichte motorvoertuigen	93,50 %	96,60 %	95,50 %	94,68 %
middelzware motorvoertuigen	5,10 %	2,50 %	3,40 %	4,10 %
zware motorvoertuigen	0,90 %	0,30 %	0,60 %	0,70 %

Verhardingsbreedte en afstand wegas tot gevel

De verhardingsbreedte is de breedte van het verharde deel tussen de gevel en de as van de weg. De afstanden tussen de woningen en de wegas getoetste wegen in de kern zijn weergegeven in tabel B5.4. Ook de verhardingsbreedte en de verhardingssoort zijn daarin vermeld.

Tabel B5.4 Wegkenmerken

locatie / straat	verhardingssoort	afstand tot meest nabij gelegen gevel woningen	verhardingsbreedte
A. Zandstraat – Eerste Hogendijk	klinkers	10 m	5 m
B. Saturnus – Orion	klinkers	6 m	4 m
C. Stadhouderslaan	klinkers	10 m	5 m
D. Veerhoeklaan	asfalt	12,60 m	12,60 m
Centrum. Ledelplein	klinkers	10 m	10 m

Verkeersnelheden

Zoals eerder aangegeven vallen alle getoetste wegen binnen de bebouwde kom en hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur-gebied

Waarneemhoogte

De beoogde woningbouwlocaties schrijven verschillende maximum bouwhoogten voor. Afhankelijk van de bouwhoogte is het aantal verdiepingen bepaald en de daarbij te berekenen waarneemhoogtes. In tabel B5.5 staan de te onderzoeken waarneemhoogtes vermeld.

Tabel B5.5 Waarneemhoogten

locatie / straat	omschrijving ontwikkeling	te onderzoeken waarneemhoogten
A. Zandstraat – Eerste Hogendijk	twee bouwlagen met kap	1,5 m; 4,5 m; 7,5 m
B. Saturnus – Orion	twee bouwlagen met kap	1,5 m; 4,5 m; 7,5 m
C. Stadhouderslaan	1 bouwlaag met kap	1,5 m; 4,5 m; 7,5 m
D. Veerhoeklaan	extra laag boven parkeerterrein	4,5 m; 7,5 m; 10,5 m
Centrum. Ledelplein	extra bouwlaag bovenop bestaande	10,5 m

B5.3 Resultaten onderzoek

De resultaten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn weergegeven in tabel B5.6.

Tabel B5.6 Resultaten akoestisch onderzoek (inclusief correctie artikel 110g Wgh)

locatie	waarneemhoogte	L _{den} in 2018
A. Zandstraat – Eerste Hogendijk	1,5 m	46 dB
	4,5 m	46 dB
	7,5 m	45 dB
B. Saturnus – Orion	1,5 m	47 dB
	4,5 m	47 dB
	7,5 m	46 dB
C. Stadhouderslaan	1,5 m	46 dB
	4,5 m	46 dB
	7,5 m	45 dB
D. Veerhoeklaan	4,5 m	54 dB
	7,5 m	54 dB
	10,5 m	53 dB
Centrum. Ledelplein	10,5 m	59 dB

Bij een geluidsbelasting aan de gevel tot 53 dB kan de vereiste binnenwaarde van (33 dB) voor (nieuwe) woningen zonder extra gevelmaatregelen zonder meer worden gegarandeerd. De geluidsreductie van een standaardgevel van een woning met kierdichting en dubbelglas bedraagt minimaal 20 dB¹⁾ Gesteld kan worden dat een geluidsbelasting tot 53 dB vanuit akoestisch oog-

¹⁾ Conform het Bouwbesluit moet de geluidsbelasting in een nieuwe woning langs bestaande wegen voldoen aan een binnenwaarde van 33 dB. Voor het bepalen van de geluidwerende werking van een gevel wordt geen aftrek gehanteerd zoals artikel 110g Wgh dat voor de gevelbelasting door wegverkeer toestaat. De geluidreducerende werking van een gevel langs 30 km/uur-wegen moet bij een gevelwaarde van 53 dB inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g Wgh dus minimaal 25 dB zijn om de binnenwaarde van 33 dB te kunnen garanderen. Hieraan kan worden toegevoegd dat het Bouwbesluit (artikel 3.2. lid 1 jo. artikel 3.1) vereist dat de geluidsreductie van de gevels van nieuwe woningen minimaal het verschil bedraagt tussen de gevelbelasting volgens de Wet geluidhinder en de bin-

punt daarom geen zwaarwegende reden is om van de voorgestane stedenbouwkundige en verkeerskundige inrichting af te wijken en over te gaan tot geluidsreducerende maatregelen die hierop ingrijpen.

De geluidsbelasting aan de gevels van de woningen binnen de ontwikkelingslocaties aan de Zandstraat – Eerste Hogendijk, Saturnus – Orion en Stadhouderslaan is op de maatgevende waarnemhoogtes lager dan 53 dB. Indien de normstelling uit de Wgh als referentiekader wordt gehanteerd, kan worden geconcludeerd dat uit oogpunt van een goede ruimtelijk ordening sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

De geluidsbelasting aan de gevels van de woningen binnen de ontwikkelingslocaties aan de Veerhoeklaan en de Ledelplein is op de maatgevende waarnemhoogtes respectievelijk 54 dB en 59 dB. Indien de normstelling uit de Wgh als referentiekader wordt gehanteerd, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een relatief hoge geluidbelasting. De uiterste grenswaarde wordt evenwel niet overschreden.

Zoals in paragraaf B5.1 al is aangegeven dient te worden gezien of deze geluidsbelasting kan worden gereduceerd door maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Mogelijkheden aan de bron is het beperken van de verkeersomvang, de snelheid of wijziging van de samenstelling van het verkeer. De maximumsnelheid bedraagt reeds 30 km/uur, zodat een snelheidsverlaging ook geen optie is. Het beperken van de verkeersomvang en het wijziging van de samenstelling van het verkeer zijn geen opties omdat er in en rondom Oostburg al de maatregelen zijn genomen in het verleden die deze effecten hebben (rijksweg om Oostburg en autoluw maken winkelgebied van het centrum). Een andere maatregel aan de bron is het toepassen van een andere wegdekverharding. Een geluidsreducerende wegdekverharding is niet wenselijk gezien de verblijfsfunctie van de weg. Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidsschermen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn daarom niet doelmatig en/of gewenst en niet haalbaar.

B5.4. Conclusie

De geluidsbelasting aan de gevels van de woningen binnen de ontwikkelingslocaties aan de Zandstraat – Eerste Hogendijk, Saturnus – Orion en Stadhouderslaan is op de maatgevende waarnemhoogtes lager dan 53 dB. Uit oogpunt van een goede ruimtelijk ordening is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

De geluidsbelasting aan de gevels van de woningen binnen de ontwikkelingslocaties aan de Veerhoeklaan en de Ledelplein is op de maatgevende waarnemhoogtes respectievelijk 54 dB en 59 dB. Indien de normstelling uit de Wgh als referentiekader wordt gehanteerd, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een relatief hoge geluidbelasting. De uiterste grenswaarde wordt evenwel niet overschreden. Het nemen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard.

Voor alle woningen geldt dat voldaan dient te worden aan de door het Bouwbesluit vereiste binnenwaarde van 33 dB. Voor de woningen aan de Zandstraat – Eerste Hogendijk, Saturnus – Orion en Stadhouderslaan kan worden volstaan met een standaardgevel van een woning met kierdichting en dubbelglas. Voor de ontwikkelingslocaties aan de Veerhoeklaan en de Ledelplein zullen aan de gevel van de woningen extra gevelmaatregelen worden genomen om deze binnenwaarde te kunnen garanderen.

nenwaarde van 33 dB, met een minimum van 20 dB. In de praktijk reduceert een standaardgevel met dubbelglas en kierafdichtingen zeker 25 dB.

Rekenbladen

686750 kom Oostburg

710 Sluis

Ontvanger : BG Waarneemhoogte [m] : 1,5

Rijlijn : Zandstraat loc A

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 10,00
 Verhardingsbreedte [m] : 5,00 Afstand schuin [m] : 10,03
 Bodemfactor [-] : 0,25 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : GewElm - Gewone elementenverharding

Q_etmaal : 354,00
 % Daguur : 7,00
 % Avonduur : 2,60
 % Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	98,00	96,00	30	4,00	60,54	56,42	50,64
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	1,90	3,80	30	4,00	56,94	47,86	45,18
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,10	0,20	30	4,00	47,35	38,28	35,59
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			62,26	57,05	51,83
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 0,00 LAeq, dag : 50,77
 C_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 45,56
 D_afstand : 10,01 LAeq, nacht : 40,34
 D_lucht : 0,08 Aftrek Art. 110g [dB] : 5
 D_bodem : 0,83 Lden, excl. Art. 110g [dB] : 51
 D_meteo : 0,57 Lden, incl. Art. 110g [dB] : 46

Rijlijn : Orion loc B

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 6,00
 Verhardingsbreedte [m] : 4,00 Afstand schuin [m] : 6,05
 Bodemfactor [-] : 0,11 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : GewElm - Gewone elementenverharding

Q_etmaal : 252,00
 % Daguur : 7,00
 % Avonduur : 2,60
 % Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	98,00	96,00	30	4,00	59,07	54,95	49,16
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	1,90	3,80	30	4,00	55,46	46,39	43,70
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,10	0,20	30	4,00	45,88	36,81	34,12
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			60,78	55,57	50,35
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 0,00 LAeq, dag : 52,24
 C_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 47,03
 D_afstand : 7,82 LAeq, nacht : 41,81
 D_lucht : 0,05 Aftrek Art. 110g [dB] : 5
 D_bodem : 0,32 Lden, excl. Art. 110g [dB] : 52
 D_meteo : 0,36 Lden, incl. Art. 110g [dB] : 47

Standaard rekenmethode 1 V1.20

13-9-2007 15:10:36, blz. 1

686750 kom Oostburg

710 Sluis

Rijlijn : Stadhoudersin loc C

Wegdekhogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 10,00
Verhardingsbreedte [m]	: 5,00	Afstand schuin [m]	: 10,03
Bodemfactor [-]	: 0,25	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,00	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: GewElm - Gewone elementenverharding		
		Q_etmaal	: 168,00
		% Daguur	: 7,00
		% Avonduur	: 2,60
		% Nachtuur	: 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	98,00	96,00	50	4,00	61,21	57,09	51,30
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	1,90	3,80	50	4,00	55,70	46,62	43,94
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,10	0,20	50	4,00	45,87	36,80	34,11
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			62,38	57,50	52,10
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,00	LAeq, dag	: 50,89
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 46,01
D_afstand	: 10,01	LAeq, nacht	: 40,61
D_lucht	: 0,08	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 0,83	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 51
D_meteo	: 0,57	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 46

686750 kom Oostburg

710 Sluis

Ontvanger : 1e verdieping **Waarneemhoogte [m]** : 4,5
Rijlijn : Zandstraat loc A
 Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 10,00
 Verhardingsbreedte [m] : 5,00 Afstand schuin [m] : 10,68
 Bodemfactor [-] : 0,25 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : GewElm - Gewone elementenverharding
 Q_etmaal : 354,00
 % Daguur : 7,00
 % Avonduur : 2,60
 % Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	98,00	96,00	30	4,00	60,54	56,42	50,64
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	1,90	3,80	30	4,00	56,94	47,86	45,18
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,10	0,20	30	4,00	47,35	38,28	35,59
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			62,26	57,05	51,83
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,00	LAeq, dag	: 50,88
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 45,67
D_afstand	: 10,29	LAeq, nacht	: 40,45
D_lucht	: 0,08	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 0,73	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 51
D_meteo	: 0,27	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 46

Rijlijn : Orion loc B

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 6,00
 Verhardingsbreedte [m] : 4,00 Afstand schuin [m] : 7,08
 Bodemfactor [-] : 0,11 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : GewElm - Gewone elementenverharding
 Q_etmaal : 252,00
 % Daguur : 7,00
 % Avonduur : 2,60
 % Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	98,00	96,00	30	4,00	59,07	54,95	49,16
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	1,90	3,80	30	4,00	55,46	46,39	43,70
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,10	0,20	30	4,00	45,88	36,81	34,12
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			60,78	55,57	50,35
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,00	LAeq, dag	: 51,74
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 46,53
D_afstand	: 8,50	LAeq, nacht	: 41,31
D_lucht	: 0,06	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 0,30	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 52
D_meteo	: 0,18	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 47

Standaard rekenmethode 1 V1.20

13-9-2007 15:10:36, blz. 3

686750 kom Oostburg

710 Sluis

Rijlijn : Stadhoudersin loc C

Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 10,00
Verhardingsbreedte [m]	: 5,00	Afstand schuin [m]	: 10,68
Bodemfactor [-]	: 0,25	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,00	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: GewElm - Gewone elementenverharding		
		Q_etmaal	: 168,00
		% Daguur	: 7,00
		% Avonduur	: 2,60
		% Nachtuur	: 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	98,00	98,00	50	4,00	61,21	57,09	51,30
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	1,90	3,80	50	4,00	55,70	46,62	43,94
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,10	0,20	50	4,00	45,87	36,80	34,11
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			62,38	57,50	52,10
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,00	LAeq, dag	: 51,01
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 46,13
D_afstand	: 10,29	LAeq, nacht	: 40,73
D_lucht	: 0,08	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 0,73	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 51
D_meteo	: 0,27	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 46

Rijlijn : Veerhoeklaan loc D

Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 12,60
Verhardingsbreedte [m]	: 12,60	Afstand schuin [m]	: 13,15
Bodemfactor [-]	: 0,00	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,00	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: Referentie - Referentiewegdek		
		Q_etmaal	: 6120,00
		% Daguur	: 7,00
		% Avonduur	: 2,60
		% Nachtuur	: 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,50	0,60	0,50	30	0,00	46,37	42,86	36,37
2	Lichte Motorvoertuigen	93,50	96,60	95,50	30	0,00	68,90	64,74	58,99
3	Middelzware Motorvoert...	5,10	2,50	3,40	30	0,00	64,83	57,43	53,07
4	Zware Motorvoertuigen	0,90	0,30	0,60	30	0,00	60,50	51,43	48,74
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			70,78	65,67	60,31
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,00	LAeq, dag	: 59,16
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 54,05
D_afstand	: 11,19	LAeq, nacht	: 48,69
D_lucht	: 0,10	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 0,00	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 59
D_meteo	: 0,33	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 54

686750 kom Oostburg

710 Sluis

Rijlijn : Stadhoudersin loc C

Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 10,00
Verhardingsbreedte [m]	: 5,00	Afstand schuin [m]	: 10,03
Bodemfactor [-]	: 0,25	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,00	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: GewElm - Gewone elementenverharding		
		Q_etmaal	: 168,00
		% Daguur	: 7,00
		% Avonduur	: 2,60
		% Nachtuur	: 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	98,00	96,00	50	4,00	61,21	57,09	51,30
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	1,90	3,80	50	4,00	55,70	46,62	43,94
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,10	0,20	50	4,00	45,87	36,80	34,11
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			62,38	57,50	52,10
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,00	LAeq, dag	: 50,89
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 46,01
D_afstand	: 10,01	LAeq, nacht	: 40,61
D_lucht	: 0,08	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 0,83	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 51
D_meteo	: 0,57	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 46

686750 kom Oostburg

710 Sluis

Ontvanger	: 1e verdieping	Waarneemhoogte [m]	: 4,5
Rijlijn	: Zandstraat loc A		
Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 10,00
Verhardingsbreedte [m]	: 5,00	Afstand schuin [m]	: 10,68
Bodemfactor [-]	: 0,25	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,00	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: GewElm - Gewone elementenverharding		
		Q_etmaal	: 354,00
		% Daguur	: 7,00
		% Avonduur	: 2,60
		% Nachtuur	: 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	98,00	96,00	30	4,00	60,54	56,42	50,64
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	1,90	3,80	30	4,00	56,94	47,86	45,18
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,10	0,20	30	4,00	47,35	38,28	35,59
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			62,26	57,05	51,83
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,00	LAeq, dag	: 50,88
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 45,67
D_afstand	: 10,29	LAeq, nacht	: 40,45
D_lucht	: 0,08	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 0,73	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 51
D_meteo	: 0,27	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 46

Rijlijn : Orion loc B

Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 6,00
Verhardingsbreedte [m]	: 4,00	Afstand schuin [m]	: 7,08
Bodemfactor [-]	: 0,11	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,00	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: GewElm - Gewone elementenverharding		
		Q_etmaal	: 252,00
		% Daguur	: 7,00
		% Avonduur	: 2,60
		% Nachtuur	: 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	98,00	96,00	30	4,00	59,07	54,95	49,16
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	1,90	3,80	30	4,00	55,46	46,39	43,70
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,10	0,20	30	4,00	45,88	36,81	34,12
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			60,78	55,57	50,35
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,00	LAeq, dag	: 51,74
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 46,53
D_afstand	: 8,50	LAeq, nacht	: 41,31
D_lucht	: 0,06	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 0,30	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 52
D_meteo	: 0,18	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 47

Standaard rekenmethode 1 V1.20

13-9-2007 15:10:36, blz. 3

686750 kom Oostburg

710 Sluis

Ontvanger : 3e verdieping Waarneemhoogte [m] : 10,5

Rijlijn : Veerhoeklaan loc D

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 12,60
 Verhardingsbreedte [m] : 12,60 Afstand schuin [m] : 15,93
 Bodemfactor [-] : 0,00 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : Referentie - Referentiewegdek

Q_etmaal : 6120,00
 % Daguur : 7,00
 % Avonduur : 2,60
 % Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,50	0,60	0,50	30	0,00	46,37	42,86	36,37
2	Lichte Motorvoertuigen	93,50	96,60	95,50	30	0,00	68,90	64,74	58,99
3	Middelzware Motorvoert...	5,10	2,50	3,40	30	0,00	64,83	57,43	53,07
4	Zware Motorvoertuigen	0,90	0,30	0,60	30	0,00	60,50	51,43	48,74
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			70,78	65,67	60,31
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,00	LAeq, dag	: 58,44
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 53,33
D_afstand	: 12,02	LAeq, nacht	: 47,98
D_lucht	: 0,12	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 0,00	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 58
D_meteo	: 0,19	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 53

Rijlijn : Ledelplein Centrum

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 10,00
 Verhardingsbreedte [m] : 10,00 Afstand schuin [m] : 13,97
 Bodemfactor [-] : 0,00 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : GewElm - Gewone elementenverharding

Q_etmaal : 7563,00
 % Daguur : 7,00
 % Avonduur : 2,60
 % Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,50	0,60	0,50	30	0,00	47,29	43,78	37,29
2	Lichte Motorvoertuigen	93,50	96,60	95,50	30	4,00	73,82	69,66	63,91
3	Middelzware Motorvoert...	5,10	2,50	3,40	30	4,00	69,75	62,35	57,99
4	Zware Motorvoertuigen	0,90	0,30	0,60	30	4,00	65,42	56,35	53,66
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			75,69	70,58	65,22
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,00	LAeq, dag	: 63,96
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 58,85
D_afstand	: 11,45	LAeq, nacht	: 53,49
D_lucht	: 0,11	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 0,00	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 64
D_meteo	: 0,17	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 59

Standaard rekenmethode 1 V1.20

13-9-2007 15:10:36, blz. 7

B6.1. Beleidskader en normstelling

In paragraaf 3.4. zijn de hoofdpunten van de geldende wetgeving voor luchtkwaliteit beschreven. In deze bijlage worden enkele aanvullende punten uit de Wet luchtkwaliteit (Wlk) nader benoemd en wordt aandacht besteed aan het onderzoek luchtkwaliteit.

Wet luchtkwaliteit

Maatgevende stoffen langs wegen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk veroorzaakt¹⁾. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. Andere stoffen uit de Wlk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007

Op grond van de Wlk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007 is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Sluis bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 5 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

De regels voor het meten en berekenen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit staan eveneens beschreven in deze Regeling. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende situaties (binnenstedelijk, buitenstedelijk en industriële bronnen), per situatie is bepaald welke standaardrekenmethode (SRM) gebruikt mag worden. Er mag van een andere methode gebruik worden gemaakt indien deze is goedgekeurd door het Ministerie van VROM. In het Meet- en rekenvoorschrift is tevens aangegeven welke gegevens gebruikt worden bij het maken van de berekening en op welke wijze de berekeningsresultaten worden afgerond.

Beleid provincie Zeeland

De provincie heeft een Plan van aanpak fijn stof opgesteld (provincie Zeeland, juni 2006). In dit plan van aanpak geeft de provincie aan dat de luchtkwaliteit in Zeeland voldoet aan de norm voor de jaargemiddelde concentratie. Op sommige locaties wordt echter niet voldaan aan de norm voor het daggemiddelde. De overschrijdingen van de daggemiddelde concentratie zijn voor een groot deel te wijten aan de hoge achtergrondconcentratie fijn stof.

De belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in de Provincie Zeeland zijn de industrie en het verkeer. Deze sectoren zijn - met scheepvaart - ook verantwoordelijk voor uitstoot van de meest gezondheidsschadelijke stoffen.

De in het kader van het Actieplan fijn stof geformuleerde doelstellingen sluiten naadloos aan op de doelstellingen uit het ontwerp Omgevingsplan en zijn:

- inzet op de reductie van de emissies bij provinciale bedrijven: de provincie als vergunningverlener;
- reductie van de emissies op provinciale wegen: de provincie als wegbeheerder;
- reductie van fijn stof in het openbaar vervoer en openbare werken: de provincie als concessieverlener en aanbesteder;
- het stellen van randvoorwaarden en het toetsend optreden in het kader van de ruimtelijke ordening: de provincie als ruimtelijke ordenaar;
- het coördineren, stimulerende en initiëren van acties door andere Zeeuwse (overheids)organisaties: de provincie als facilitator.

Wat de precieze effecten op de luchtkwaliteit in Zeeland zullen zijn van de voorgestelde maatregelen, is niet op de microgram nauwkeurig vast te stellen. Bovendien hangt veel af van de (te

¹⁾ Uit ervaring blijkt dat de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide in Nederland pas wordt overschreden bij een jaargemiddelde concentratie boven 82 µg/m³. Dergelijke concentraties zijn niet te verwachten in en om het projectgebied en uit onderstaande berekeningen blijkt dat de concentraties aanzienlijk lager zijn.

kiezen) uitvoeringsvariant van sommige maatregelen en hoe ambitieus en stringent de gekozen variant uiteindelijk tot realisatie komt. De verwachting is echter dat er - zelfs met een ambitieus Zeeuwse maatregelpakket - tegen 2010 nog enkele hardnekkige knelpunten (overschrijding van de daggemiddelde norm) zullen blijven bestaan met name in en rond de havengebieden en op drukke stadswegen. In 2015 zullen ook deze waarschijnlijk zijn opgelost.

De provincie zal de ontwikkelingen in de concentratie fijn stof volgen door middel van metingen, monitoring en onderzoek.

B6.2. Onderzoek luchtkwaliteit

Uitgangspunten onderzoek luchtkwaliteit

Om voorliggend bestemmingsplan te kunnen toetsen aan de Wlk is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingslocaties in Oostburg. De gevolgen voor de luchtkwaliteit na toepassing van de wijzigingsbevoegdheden is per locatie onderzocht. Als een wijzigingsbevoegdheid aan de orde is dient, bij toepassing van de bevoegdheid te worden voldaan aan de Wlk.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CARII-programma¹⁾. Het CARII-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit in binnenstedelijke situaties met enige vorm van bebouwing. Het plangebied en zijn omgeving wordt als zodanig aangeduid.

Het CAR-programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CARII-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het immisiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de wegas van minimaal 5 en maximaal 30 m. De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden. Het CAR II-programma kan niet voor het jaar 2018 rekenen. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit in 2018 worden de geschatte verkeersintensiteiten voor 2018 gebruikt met het scenario van 2020.

Gevolgen beoogde ontwikkeling op luchtkwaliteit in de omgeving (toetsing Wlk)

In het bestemmingsplan wordt door middel van wijzigingsbevoegdheden en directe bestemmingen op verschillende locaties in de kern de mogelijkheid van woningbouw geboden. Er is voor elk van deze locaties een berekening uitgevoerd. Op basis van deze berekening en deze uitgangspunten (waarbij is gekozen voor een worst-case benadering) zijn vervolgens conclusies getrokken omtrent de luchtkwaliteit in de omgeving van de ontwikkelingslocaties.

Onderzoek luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen (toetsing goede RO)

De luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen is berekend en getoetst aan de geldende grenswaarden.

Invoergegevens

Voor de verkeersintensiteiten is gebruik gemaakt van de gegevens uit bijlage 5 (Akoestisch onderzoek). In diezelfde bijlage worden de cijfers verantwoord en onderbouwd. Voor de volledigheid zijn de intensiteitgegevens in tabel B6.1 weergegeven en de voertuigcategorieverdeling per etmaal in tabel B6.2.

1) Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 6.1.1, april 2007.

Tabel B6.1. Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

straatnaam	verkeersintensiteit (mvt/etmaal)					
	t.g.v. ontw.	2008	2010 (excl. ontw.)	2010 (incl. ontw.)	2018 (excl. ontw.)	2018 (incl. ontw.)
A. Zandstraat – Eerste Hogendijk	36	318	318	354	318	354
B. Saturnus – Orion	24	228	228	252	228	252
C. Stadhouderslaan	48	48	48	168	48	168
D. Veerhoeklaan	120	6.000	6.000	6.120	6.000	6.120
Centrum. Ledelplein	282	6.274	6.464	6.556	7.281	7.563

Tabel B6.2. Voertuigverdeling per etmaal

wegen	Zandstraat – Eerste Hogendijk, Saturnus – Orion en Stadhouderslaan	Veerhoeklaan, Ledelplein
lichte motorvoertuigen	95,33 %	95,20 %
middelzware motorvoertuigen	4,43 %	4,10 %
zware motorvoertuigen	0,24 %	0,70 %

In het CARII-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd. In tabel B6.3 staan deze gegevens weergegeven.

Alle wegen vallen binnen een snelheidsregime van 30 km/uur. De snelheidstypering die daarbij hoort is "stagnerend stadsverkeer". Voor de Veerhoeklaan is "normaal stadsverkeer" gekozen als snelheidstypering omdat deze weg met asfalt is verhard. Weggebruikers hebben de eigenschap hun snelheid te verhogen als zij op asfaltverharding rijden.

Het invoergegeven, wegtype, wordt bepaald door de aanwezige en/of toekomstige bebouwing aan de te toetsen weg. Bij wegtype 3a is de afstand tussen de wegas en de bebouwing tussen de 1,5 en 3 keer de hoogte van de bebouwing. Bij wegtype 3b is de afstand tussen de wegas lager dan 1,5 keer de bebouwingshoogte. Bij wegtypes 3a en 3b dienen aan weerszijden van de weg bebouwing te staan. Wegtype 4 heeft de zelfde uitgangspunt als wegtype 3a maar hier geldt dat maar aan één zijde van de weg bebouwing hoeft te staan.

Het invoergegeven bomenfactor geeft een indicatie over de hoeveelheid bomen die aan de weg staan. Bij de bomenfactor 1 zijn er geen of nauwelijks bomen aanwezig. Bij een bomenfactor van 1,25 zijn er wel bomen aanwezig en bij bomenfactor 1,5 staan er zoveel bomen in de straat dat deze elkaar raken met de kruin.

Inparkerende motorvoertuigen zorgen voor meer emissie en zijn daarom meegenomen in de berekening.

Tabel B6.3. Invoergegevens

straatnaam	RD-coördinaten X Y		snelheids-type	weg type	bomen factor	aantal parkeer- bewegingen
A. Zandstraat – Eerste Hogendijk	23080	372700	stagnerend stad-verkeer	3a	1,25	0
B. Saturnus – Orion	23300	372280	stagnerend stad-verkeer	3a	1,25	0
C. Stadhouderslaan	22580	372840	stagnerend stad-verkeer	3a	1,25	0
D. Veerhoeklaan	22500	372500	normaal stadsver- keer	4	1	3000
Centrum. Ledelplein	22680	372440	stagnerend stad-verkeer	3b	1	500

Berekeningsresultaten

Toetsing gevolgen beoogde ontwikkelingen op luchtkwaliteit voor omgeving

In tabel B6.4 zijn de resultaten van de berekeningen ten behoeve van de toetsing in de omgeving van de ontwikkelingslocaties weergegeven voor 2008, 2010 en 2018. Op grond van de Wlk mag voor fijn stof de bijdrage van zeezout worden afgetrokken van de berekende waarden.

Tabel B6.4. Berekeningsresultaten luchtkwaliteit verkeersaantrekkende werking*

weg	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde(in µg/m ³)		fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in µg/m ³)		fijn stof (PM ₁₀) 24 uurgemiddelde (aantal overschrijdingen per jaar)	
	excl. ontwik- keling	incl. ontwik- keling	excl. ontwik- keling	incl. ontwik- keling	excl. ontwik- keling	incl. ontwik- keling
In 2008						
A. Zandstraat – Eerste Hogendijk	16.8	n.v.t.	20.1	n.v.t.	10	n.v.t.
B. Saturnus – Orion	16.7	n.v.t.	20.1	n.v.t.	10	n.v.t.
C. Stadhouderslaan	16.4	n.v.t.	20.0	n.v.t.	10	n.v.t.
D. Veerhoeklaan	22.5	n.v.t.	21.4	n.v.t.	13	n.v.t.
Centrum. Ledelplein	26.7	n.v.t.	22.8	n.v.t.	14	n.v.t.
In 2010						
A. Zandstraat – Eerste Hogendijk	14.8	14.9	18.3	18.3	6	6
B. Saturnus – Orion	14.7	14.7	18.3	18.3	6	6
C. Stadhouderslaan	14.5	14.6	18.2	18.2	6	6
D. Veerhoeklaan	20.0	20.1	19.5	19.5	9	9
Centrum. Ledelplein	24.0	24.1	19.9	19.9	10	10

* Na aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof

In 2018						
A. Zandstraat – Eerste Hogendijk	12.9	12.9	16.6	16.6	4	4
B. Saturnus – Orion	12.9	12.9	16.6	16.6	4	4
C. Stadhouderslaan	12.7	12.8	16.6	16.6	4	4
D. Veerhoeklaan	15.6	15.7	17.3	17.3	4	4
Centrum. Ledelplein	18.3	18.5	17.6	17.6	5	5

Uit tabel B6.4 blijkt dat de ontwikkelingen een zeer beperkte toename levert aan de luchtkwaliteit in de omgeving (de uitkomsten met en zonder ontwikkeling zijn niet overal gelijk). De toenames zijn echter zeer klein en dit leidt ook niet tot een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk. Langs de getoetste wegen worden geen grenswaarden uit de Wlk overschreden.

Toetsing ter plaatse van de beoogde ontwikkeling

Aangezien op 5 m uit de as van de wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk, zal dit ook ter plaatse van de beoogde ontwikkeling het geval zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden immers lager naarmate een locatie verder van de wegas ligt. De beoogde ontwikkelingen bevinden zich op een grotere afstand van de wegas dan 5 meter.

Bijlage 7. Verslag inspraakprocedure en inloopavond ¹



GEMEENTE SLUIS

Verslag inspraakprocedure inzake het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Oostburg" op grond van het bepaalde in de Inspraakverordening gemeente Sluis.

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 oktober t/m 19 november 2007 in het licht van de procedure ex artikelen 2.2.a en 4.1 van de Inspraakverordening gemeente Sluis ter inzage gelegen. Een ieder kon zijn haar/mening inzake het plan kenbaar maken. Op woensdag, 24 oktober 2007 is in de burgerzaal van het gemeentehuis te Oostburg een inloopavond gehouden. De tervisielegging en de datum en het tijdstip van de inloopavond zijn bekend gemaakt in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad van week 41 en op de gemeentelijke publicatieborden.

Reacties.

Er zijn 12 schriftelijke inspraakreacties ontvangen.

Inloopavond.

Aanwezig waren:

- Mevrouw G. Naeije en de heren T. de Koster en F.J. Sanderse, allen van de afdeling Ontwikkeling van de gemeente;
- ca 15 belangstellenden

Gezien de omvang van het plan mag de belangstelling vanuit de kern Oostburg matig genoemd worden. De sfeer tijdens de inloopavond was geanimeerd. Ingrijpende ruimtelijke problemen zijn niet aan de orde gesteld. Dit laatste is op zich niet vreemd omdat er in casu sprake is van een conserverend plan. Aan de aanwezigen is geadviseerd eventuele reacties schriftelijk in te dienen.

Conclusie.

Geconcludeerd mag worden dat het bestemmingsplan maatschappelijk gedragen wordt. Onderzocht zal worden of de ingekomen reacties aanleiding geven om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Oostburg, 4 december 2007

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De wnd secretaris,

mr. J. Schaalje

De burgemeester,

J.F. Sala

voorschriften

Inhoud van de voorschriften 1

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen blz. 3

Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen 9

Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Bedrijf	10
Artikel 5	Centrum	13
Artikel 6	Detailhandel	15
Artikel 7	Dienstverlening	17
Artikel 8	Gemengd	19
Artikel 9	Groen	21
Artikel 10	Horeca	22
Artikel 11	Kantoor	24
Artikel 12	Maatschappelijk	26
Artikel 13	Ontspanning en Vermaak	28
Artikel 14	Sport	30
Artikel 15	Tuin	31
Artikel 16	Verkeer	32
Artikel 17	Water	33
Artikel 18	Wonen	34
Artikel 19	Waarden-Archeologische waarden	36
Artikel 20	Waarden-Cultuurhistorische waarden	38

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen 39

Artikel 21	Anti-dubbeltelbepaling	39
Artikel 22	Algemene bepalingen met betrekking tot het bouwen	40
Artikel 23	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	41
Artikel 24	Algemene gebruiksbe­palin­gen	42
Artikel 25	Algemene vrijstellingsbepalingen	43
Artikel 26	Algemene wijzigingsbepalingen	44
Artikel 27	Algemene procedurebepaling	46
Artikel 28	Werking wettelijke regelingen	47

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen 49

Artikel 29	Strafbepaling	49
Artikel 30	Overgangsbepalingen	50
Artikel 31	Slotbepaling	51

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN
STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 het plan

het bestemmingsplan Kom Oostburg van de gemeente Sluis.

1.2 de plankaart

de plankaart van het bestemmingsplan Kom Oostburg, bestaande uit vier kaartbladen.

1.3 aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.4 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarische producten 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;
- c. nader te onderscheiden in:
 1. grondgebonden bedrijf
een bedrijf dat (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruik wordt gemaakt van open grond of plat glas dan wel ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van niet meer dan 1 m;
 2. kassenbedrijf
een bedrijf gericht op de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
 3. niet-grondgebonden bedrijf
een bedrijf dat (nagenoeg) niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geen gebruik wordt gemaakt van daglicht, waaronder begrepen intensieve veehouderij.

1.7 agrarische randzone

agrarisch gebied gelegen in de directe nabijheid van aanwezige woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen dan wel te verwachten uitbreidingen hiervan.

1.8 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.10 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.11 bedrijfswoning

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

1.12 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.13 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.14 bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijgebouw

een vrijstaand gebouw of hooguit door middel van bouwwerken geen gebouwen zijnde met een hoofdgebouw verbonden gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw zoals bijvoorbeeld garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven, maar geen woon- en werkruimten.

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.22 bouwvlak

een op de plankaart als zodanig aangegeven vlak waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten, zoals in de planvoorschriften bedoeld.

1.23 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.

1.24 bouwwerk, geen gebouw zijnde

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

1.25 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.26 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

1.27 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke 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.

1.28 dansschool

een inrichting waar één of meer voorzieningen aanwezig zijn voor het in besloten ruimte dansen en het geven van dansonderricht, zonder verhuur van zalen en / of regulier gebruik ten behoeve van het geven van feesten en niet bij het dansonderricht behorende muziek / dansevenementen.

1.29 detailhandel

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

1.30 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.

1.31 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek

1.32 gebouw

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

1.33 geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer.

1.34 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en / of leveren van goederen, aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in enige bedrijfsactiviteit.

1.35 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.

1.36 horecabedrijf

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf.

1.37 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten, al dan niet met ondergeschikte baliefunctie, op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.38 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.39 karakter van een gebouw (inwendig en uitwendig)

de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande totaliteit van bouwmassa, naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen; dakvorm, nokrichting en dakhelling; materiaalgebruik en gevelindeling.

1.40 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.41 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

1.42 levensloopbestendig bouwen

het zodanig bouwen van woningen dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven in kunnen (blijven) wonen door onder meer vrije indeelbaarheid en flexibiliteit, het voldoen aan woningeisen voor senioren, gebruiksgemak, veiligheid, toegankelijkheid en aanpasbaarheid.

1.43 lessenaarsdak

een asymmetrische dakvorm met één hellend dakvlak over (nagenoeg) de volledige breedte of diepte van een gebouw.

1.44 milieudeskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijk deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van milieu.

1.45 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.46 nutsvoorzieningen

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

1.47 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

1.48 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 aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.49 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondoppervlak van het gebouw beslaat.

1.50 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.

1.51 risicovolle inrichtingen

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

1.52 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.53 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze voorschriften deel uitmaakt.

1.54 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze voorschriften deel uitmaakt.

1.55 straatmeubilair

bouwwerken die zijn bedoeld als voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- of plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting en wegbewijzing alsmede telefooncellen enabri's; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen.

1.56 verkoopvloeroppervlak

de voor het publiek toegankelijke winkelruimte.

1.57 voorgevel

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

1.58 zijdelingse perceelsgrens

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

1.59 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkante(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften 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 antenne-installatie

in geval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;

in geval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk, geen antenne-installatie zijnde

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne-installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien een gebouw met betrekking tot deze constructiedelen over verschillende hoogten beschikt, wordt als volgt gemeten:

- a. indien zich aan de voorgevelzijde een goot/druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de hoogte aan de voorgevelzijde;
- b. indien zich – in geval van een lessenaarsdak – aan de voorgevelzijde van het gebouw geen goot/ druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de laagste hoogte;
- c. indien dakkapellen meer dan 50% van de gevelbreedte bedragen wordt uitgegaan van de hoogte van de dakkapel.

2.7 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.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven een en ander met inachtneming van het karakter van het gebied als agrarische kernrandzone en voorts met dien verstande dat geen neventak intensieve veehouderij is toegestaan;
- b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals waterelementen, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

3.2 Bouwvoorschriften

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat een en ander slechts is toegestaan indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering gelet op de aard, inrichting, omvang en continuïteit van het bedrijf, nodig is.
- b. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen: bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen.

3.3 Aanlegvoorschriften

- a. Het is verboden gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) te beplanten met bedrijfsmatig geëxploiteerde fruitbomen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het in werking treden van het plan niet reeds met fruitbomen waren beplant.
- b. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
 3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
- c. Het beplanten als bedoeld onder a is slechts toelaatbaar, indien de in de nabijheid gelegen woonbestemmingen en -functies niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.
- d. Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld onder a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven op bedrijfspercelen waarvan de oppervlakte niet meer zal bedragen dan 5.000 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfs categorie 2': bedrijfsmatige activiteiten tot en met bedrijfs categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfs categorie 3.1': bedrijfsmatige activiteiten tot en met bedrijfs categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'aannemingsbedrijf 1': tevens een aannemingsbedrijf, voor zover voorkomend in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. 'aannemingsbedrijf 2': tevens een aannemingsbedrijf, voor zover voorkomend in categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 3. 'autobedrijf': tevens een handel in en reparatie van auto's, voor zover voorkomend in de categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend opslagactiviteiten voor zover voorkomend in bedrijfs categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'volumineuze detailhandel': tevens detailhandel in volumineuze goederen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel bouwmarkt' tevens een bouwmarkt;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG, met bijbehorende autowasserij en detailhandel;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'zendinstallatie telecom': tevens het gebruik ten behoeve van telecommunicatie;
- j. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losruimten, groenvoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

4.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden zijn de volgende bouwwerken toegestaan:
 1. binnen een bouwvlak: niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen;
 2. buiten een bouwvlak: uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens één bedrijfswoning;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing': uitsluitend bouwwerken, niet zijnde hoofdgebouwen, behorende bij de onder 2 bedoelde bedrijfswoning;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'overkapping': uitsluitend overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'zendinstallatie telecom': tevens ten hoogste één antenne-installatie of zendmast ten behoeve van het verzenden en ontvangen van telecommunicatiesignalen;
- b. de afstand van:
 1. niet aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 3 m;
 2. gebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag ten hoogste 4 m meer bedragen dan maximum toelaatbare goothoogte, tenzij op de kaart anders is bepaald;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. van een bouwwerk als bedoeld in sub a onder 6 40 m;
 2. van vrijstaande antennes 15 m;
 3. van muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen 2 m;
 4. van pergola's en overkappingen 2,75 m;

- 5. van lichtmasten en overige masten 10 m;
- 6. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing' geldt de volgende aanvullende bepaling: per bouwperceel mag ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m².

4.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.3.1 Vrijstelling oppervlakte bedrijven

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4.1 sub a voor zover een groter bouwperceel noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. Deze vrijstelling kan slechts worden verleend na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

4.3.2 Vrijstelling bouwhoogte

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 sub c:

- a. tot een hoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
- b. tot een maximum van 6 m op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan.

4.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

Terzake gelden de volgende voorschriften:

- a. het verkoopvloeroppervlak voor detailhandel bij een verkooppunt voor motorbrandstoffen mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. het is niet toegestaan om:
 - 1. gronden, die zowel liggen buiten een bouwvlak als langs de openbare weg, te gebruiken voor de opslag van goederen, puin, bagger en grondspecie;
 - 2. overige onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen, met dien verstande dat dergelijke opslag is toegestaan tot een hoogte van ten hoogste:
 - a. 2 m op de gronden die zijn gelegen op zij- en achtererven van bedrijfsgebouwen, voor zover en indien de afstand van de opslaglocatie tot de rand van de openbare weg ten minste 10 m bedraagt;
 - b. 6 m op de overige gronden;
- c. niet zijn toegestaan:
 - 1. geluidshinderlijke inrichtingen;
 - 2. risicovolle inrichtingen;
 - 3. de verkoop van LPG;
 - 4. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
 - 5. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van detailhandel, voor zover die een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals in lid 1 is toegestaan.

4.5 Vrijstelling Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4.1 om bedrijven toe te laten:

- a. in één categorie hoger dan in lid 4.1 genoemd, 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 in lid 4.1 genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals in lid 4.1 genoemd;

met dien verstande dat niet zijn toegestaan:

- c. geluidshinderlijke inrichtingen;
- d. risicovolle inrichtingen.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 *Schrappen aanduidingen*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de aanduidingen als bedoeld in lid 4.1 sub d onder 1 en 2 mogen worden geschrapt.

4.6.2 *Beëindiging bedrijven en omzetting naar burgerwoningen*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de bestemming Bedrijf mag worden gewijzigd in de bestemming Wonen met dien verstande dat planwijziging niet mag leiden tot:

- a. een toename van het aantal woningen;
- b. een andere situering van eventueel aanwezige woningen;
- c. een verhoging van de maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen.

4.6.3 *Bevoegdheidsregels*

De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de leden 4.6.1 en 4.6.2 mag slechts worden toegepast voor zover het belang dat met de wijziging wordt gediend, geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsmatige activiteiten tot en met bedrijfscategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. horeca-activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. kantoren;
- f. voorzieningen inzake zorg en welzijn, openbare dienstverlening, verenigingsleven, jeugd- en kinderopvang, onderwijs en bibliotheken;
- g. theaters en bioscopen, musea, muziek-, dans- en sportscholen, ateliers en centra voor kunstzinnige vorming;
- h. praktijkruimten;
- i. wonen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'horecacategorie 1': tevens horeca-activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'café': tevens een café, voor zover voorkomend in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- l. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden zijn de volgende bouwwerken toegestaan:
 1. binnen een bouwvlak: gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen;
 2. buiten een bouwvlak: uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de afstand:
 1. tussen niet aaneen gebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 m;
 2. van gebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m meer bedragen dan maximum toelaatbare goothoogte, tenzij op de kaart anders is bepaald;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m en 7 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. van muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen 2 m;
 2. van pergola's en overkappingen 2,75 m;
 3. van lichtmasten en overige masten 10 m;
 4. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m.

5.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5.2 sub e tot een hoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte.

5.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

Ter zake gelden de volgende voorschriften:

- a. wonen is niet toegestaan op de begane grond, behoudens gronden met de aanduiding 'wonen begane grond';
- b. per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan;
- c. het is niet toegestaan om:
 1. onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen, met dien verstande dat dergelijke opslag tot een hoogte van ten hoogste 2 m is toegestaan;
 2. bijgebouwen te gebruiken als woonruimten;

- d. niet zijn toegestaan:
1. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
 2. seksinrichtingen;
 3. casino's en feestzalenverhuur;
 4. woningen ter plaatse van de aanduiding 'geen woning';
 5. horeca ter plaatse van de aanduiding 'geen horeca'
 6. theaters en bioscopen, musea, muziek-, dans- en sportscholen en ateliers en centra voor kunstzinnige vorming ter plaatse van de aanduiding 'geen ontspanning en vermaak'.

5.5 Vrijstelling Staat van Horeca-activiteiten

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5.1 sub j om horecabedrijven toe te laten:

- a. in één categorie hoger dan in lid 5.1 aangegeven, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in lid 5.1 genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals in lid 5.1 genoemd.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin:

- a. dat de aanduiding 'café' mag worden geschrapt;
- b. dat de aanduiding 'wonen begane grond' mag worden geschrapt.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandelsbedrijven en aanverwante bedrijven;
- b. wonen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bruingoed': uitsluitend een detailhandel in bruingoed;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing': uitsluitend erf behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden zijn de volgende bouwwerken toegestaan:
 1. binnen een bouwvlak: gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen;
 2. buiten een bouwvlak: uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing': uitsluitend bouwwerken, niet zijnde hoofdgebouwen;
- b. de afstand van:
 1. niet aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 m;
 2. gebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder 1 m bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m meer bedragen dan maximum toelaatbare goothoogte, tenzij op de kaart anders is bepaald;
- d. ongeacht het bepaalde op de kaart mag de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen niet meer bedragen dan 3 m en 7 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. van muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen 2 m;
 2. van pergola's en overkappingen 2,75 m;
 3. van lichtmasten en overige masten 10 m;
 4. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing' gelden de volgende aanvullende bepalingen:
 1. per bouwperceel mag ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
 2. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder 1 minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan.

6.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

6.3.1 *Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6.2 sub e tot een hoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte.

6.3.2 *Oppervlakte aan erfbebouwing*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6.2 sub f om een groter oppervlakte aan erfbebouwing te kunnen toestaan, met dien verstande dat:

- a. een grotere oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. per bouwperceel ten hoogste 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- c. per bouwperceel het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 75 m².

6.3.3 *Bevoegdheidsregels*

Vrijstelling als bedoeld in de leden 6.3.1 en 6.3.2 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4 **Specifieke gebruiksvoorschriften**

Terzake gelden de volgende voorschriften:

- a. detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. het is niet toegestaan om:
 1. andere gronden dan zij- en achtererven te gebruiken voor de opslag van goederen, met dien verstande dat dergelijke opslag ter plaatse van de zij- en achtererven tot een hoogte van ten hoogste 2 m is toegestaan;
 2. bijgebouwen te gebruiken als woonruimten;
- c. niet zijn toegestaan:
 1. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
 2. woningen ter plaatse van de aanduiding 'geen woning'.
 3. meer dan één woning per bouwperceel.

6.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

6.5.1 *Omzetten naar Dienstverlening*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de bestemming Detailhandel mag worden gewijzigd in de bestemming Dienstverlening.

6.5.2 *Omzetten naar Kantoren*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de bestemming Detailhandel mag worden gewijzigd in de bestemming Kantoren.

6.5.3 *Omzetten naar Wonen*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de bestemming Detailhandel mag worden gewijzigd in de bestemming Wonen, met in achtneming van het volgende:

- a. per bouwperceel is ten hoogste 1 woning toegestaan;
- b. planwijziging mag niet leiden tot een andere situering van eventueel aanwezige woningen.

6.5.4 *Bevoegdheidsregels*

De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de leden 6.5.1, 6.5.2 en 6.5.3 mag slechts worden toegepast voor zover het belang dat met de wijziging wordt gediend, geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Artikel 7 Dienstverlening

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Dienstverlening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening
- b. praktijkruimten;
- c. wonen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erfbouw': uitsluitend erf behorende bij het hoofdbouw op hetzelfde bouwperceel;
- e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden zijn de volgende bouwwerken toegestaan:
 1. binnen een bouwvlak: gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen;
 2. buiten een bouwvlak: uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'erfbouw': uitsluitend bouwwerken, niet zijnde hoofdgebouwen;
- b. de afstand van:
 1. niet aangebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 m;
 2. gebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder 1 m bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m meer bedragen dan maximum toelaatbare goothoogte, tenzij op de kaart anders is bepaald;
- d. ongeacht het bepaalde op de kaart mag de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen niet meer bedragen dan 3 m en 7 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. van muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen 2 m;
 2. van pergola's en overkappingen 2,75 m;
 3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erfbouw' gelden de volgende aanvullende bepalingen:
 1. per bouwperceel mag ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
 2. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder 1 minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan.

7.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

7.3.1 *Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 7.2 sub e tot een hoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte.

7.3.2 *Oppervlakte aan erfbouw*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 7.2 sub f om een groter oppervlakte aan erfbouw te kunnen toestaan, met dien verstande dat:

- a. een grotere oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. per bouwperceel ten hoogste 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- c. per bouwperceel het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 75 m².

7.3.3 *Bevoegdheidsregels*

Vrijstelling als bedoeld in de leden 7.3.1 en 7.3.2 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.4 **Specifieke gebruiksvoorschriften**

Terzake gelden de volgende voorschriften:

- a. dienstverlening is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. het is niet toegestaan om:
 - 1. onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen, met dien verstande dat dergelijke opslag tot een hoogte van ten hoogste 2 m is toegestaan;
 - 2. bijgebouwen te gebruiken als woonruimten;
- c. niet is toegestaan: meer dan één woning per bouwperceel.

7.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

7.5.1 *Omzetten naar Kantoren*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de bestemming Dienstverlening mag worden gewijzigd in de bestemming Kantoren.

7.5.2 *Omzetten naar Wonen*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de bestemming Dienstverlening mag worden gewijzigd in de bestemming Wonen, met in achtname van het volgende:

- a. planwijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'geen woning';
- b. per bouwperceel is ten hoogste 1 woning toegestaan;
- c. planwijziging mag niet leiden tot een andere situering van eventueel aanwezige woningen.

7.5.3 *Bevoegdheidsregels*

De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de leden 7.5.1 en 7.5.2 mag slechts worden toegepast voor zover het belang dat met de wijziging wordt gediend, geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsmatige activiteiten tot en met bedrijfscategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. kantoren;
- e. praktijkruimten;
- f. voorzieningen inzake zorg en welzijn, openbare dienstverlening, verenigingsleven, jeugd- en kinderopvang;
- g. wonen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'aannemingsbedrijf 1': tevens een aannemingsbedrijf voor zover het bedrijf voorkomt categorie 3.1. van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- i. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden zijn de volgende bouwwerken toegestaan:
 1. binnen een bouwvlak: gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen;
 2. buiten een bouwvlak: uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing': uitsluitend bouwwerken, niet zijnde hoofdgebouwen;
- b. de afstand van:
 1. niet aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 m;
 2. gebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m meer bedragen dan maximum toelaatbare goothoogte, tenzij op de kaart anders is bepaald;
- d. ongeacht het bepaalde op de kaart mag de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen niet meer bedragen dan 3 m en 7 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. van muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen 2 m;
 2. van pergola's en overkappingen 2,75 m;
 3. van lichtmasten en overige masten 10 m;
 4. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing' gelden de volgende aanvullende bepalingen:
 1. per bouwperceel mag ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
 2. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder 1 minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan.

8.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

8.3.1 *Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 8.2 sub f tot een hoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte.

8.3.2 *Bouwhoogte gebouwen Brouwerijstraat*

Het college van burgemeester en wethouders is uitsluitend voor de gebouwen aan de Brouwerijstraat bevoegd vrijstelling te verlenen van de op de plankaart aangegeven goothoogte, met dien verstande dat:

- a. gebouwen met maximaal één verdieping mogen worden verhoogd;
- b. deze verhoging alleen is toegestaan indien alle aaneengebouwde gebouwen worden verhoogd.

8.3.3 *Oppervlakte aan erfbebouwing*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 8.2 sub f om een groter oppervlakte aan erfbebouwing te kunnen toestaan, met dien verstande dat per bouwperceel:

- a. een grotere oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. ten hoogste 75% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, indien de begane grond van de gebouwen op hetzelfde bouwperceel anders wordt gebruikt dan voor wonen;
- c. het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 75 m².

8.3.4 *Bevoegdheidsregels*

Vrijstelling als bedoeld in de leden 8.3.1, 8.3.2 en 8.3.3 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.4 **Specifieke gebruiksvoorschriften**

Terzake gelden de volgende voorschriften:

- a. een ander gebruik dan wonen is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. per bouwperceel mag het totale bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel niet meer bedragen dan 150 m²;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan;
- d. het is niet toegestaan om:
 - 1. onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen, met dien verstande dat dergelijke opslag tot een hoogte van ten hoogste 2 m is toegestaan;
 - 2. bijgebouwen te gebruiken als woonruimten;
- e. niet is toegestaan:
 - 1. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
 - 2. een woning ter plaatse van de aanduiding 'geen woning'.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, plantsoenen;
- b. speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. bermen en bermsloten;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle dijk': voor het behoud en herstel van de historische binnendijk;
- g. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals: voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling; waterelementen; waterberging; overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins; geluidwerende voorzieningen; beeldende kunst of kunstuitingen; en gedenktekens.

9.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsgebouwen;
- b. de oppervlakte van een nutsgebouw mag ten hoogste 15 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een nutsgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. van speelvoorzieningen 3 m;
 2. van lichtmasten en overige masten 10 m;
 3. van bewegwijzering en overig straatmeubilair 4,5 m;
 4. van voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen, gedenktekens 2 m;
 5. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m.

9.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het bepaalde in lid 9.2 voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats, met in achtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 15 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag ten hoogste 3 m bedragen.

9.4 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op of in de in lid 9.1 sub f bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 2. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
 3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 4. het vellen of rooien van houtgewas;
 5. het bebossen of beplanten van gronden.
- b. Het verbod van sub a geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:
 1. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
 3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
- c. Werken, of werkzaamheden als bedoeld in sub a zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 9.1 genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- d. Op de in lid 9.1 sub f bedoelde gronden mag geen toepassing worden gegeven aan artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'horecacategorie 1b': horecabedrijven tot ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. wonen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'café': tevens een café, voor zover voorkomend in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing': uitsluitend erf behorende bij het hoofdbouw op hetzelfde bouwperceel;
- e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden zijn de volgende bouwwerken toegestaan:
 1. binnen een bouwvlak: gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen;
 2. buiten een bouwvlak: uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing': uitsluitend bouwwerken, niet zijnde hoofdgebouwen;
- b. de afstand van:
 1. niet aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 m;
 2. gebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder 1 m bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m meer bedragen dan maximum toelaatbare goothoogte, tenzij op de kaart anders is bepaald;
- d. ongeacht het bepaalde op de kaart mag de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen niet meer bedragen dan 3 m en 7 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. van muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen 2 m;
 2. van pergola's en overkappingen 2,75 m;
 3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing' gelden de volgende aanvullende bepalingen:
 1. per bouwperceel mag ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
 2. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder 1 minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan.

10.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

10.3.1 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 10.2 sub e tot een hoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte.

10.3.2 Oppervlakte aan erfbebouwing

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 10.2 sub f om een groter oppervlakte aan erfbebouwing te kunnen toestaan, met dien verstande dat per bouwperceel:

- a. een grotere oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. ten hoogste 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- c. het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 75 m².

10.3.3 Bevoegdheidsregels

Vrijstelling als bedoeld in de leden 10.3.1 en 10.3.2 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

Terzake gelden de volgende voorschriften:

- a. horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. het is niet toegestaan om:
 1. onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen, met dien verstande dat dergelijke opslag tot een hoogte van ten hoogste 2 m is toegestaan;
 2. bijgebouwen te gebruiken als woonruimten;
- c. niet zijn toegestaan: meer dan één woning per bouwperceel.

10.5 Vrijstellingen Staat van horeca-activiteiten

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 10.1 om horecabedrijven toe te laten:

- a. in één categorie hoger dan in lid 10.1 aangegeven, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in lid 10.1 genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals in lid 10.1 genoemd.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

10.6.1 Omzetten naar Kantoren

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de bestemming Horeca mag worden gewijzigd in de bestemming Kantoren.

10.6.2 Omzetten naar Wonen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de bestemming Detailhandel mag worden gewijzigd in de bestemming Wonen, met in achtneming van het volgende:

- a. per bouwperceel is ten hoogste 1 woning toegestaan;
- b. planwijziging mag niet leiden tot een andere situering van eventueel aanwezige woningen.

10.6.3 Schrappen aanduiding 'café'

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de aanduiding 'café' mag worden geschrapt.

10.6.4 Bevoegdheidsregels

De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de leden 10.6.1, 10.6.2 en 10.6.3 mag slechts worden toegepast voor zover het belang dat met de wijziging wordt gediend, geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Artikel 11 Kantoor

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing': uitsluitend erf behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'woning': tevens wonen;
- d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen.

11.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden zijn de volgende bouwwerken toegestaan:
 1. binnen een bouwvlak: gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen;
 2. buiten een bouwvlak: uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing': uitsluitend bouwwerken, niet zijnde hoofdgebouwen;
- b. de afstand van:
 1. niet aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 m;
 2. gebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder 1 m bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m meer bedragen dan maximum toelaatbare goothoogte, tenzij op de kaart anders is bepaald;
- d. ongeacht het bepaalde op de kaart mag de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen niet meer bedragen dan 3 m en 7 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. van muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen 2 m;
 2. van pergola's en overkappingen 2,75 m;
 3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing' gelden de volgende aanvullende bepalingen:
 1. per bouwperceel mag ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
 2. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder 1 minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'overbouwde doorgang' gelden de volgende bepalingen:
 1. op de begane grond zijn geen gebouwen toegestaan;
 2. de doorrijhoogte mag niet minder dan 3 m bedragen.

11.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

11.3.1 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 11.2 sub e tot een hoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte.

11.3.2 Oppervlakte aan erfbebouwing

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 11.2 sub f om een groter oppervlakte aan erfbebouwing te kunnen toestaan, met dien verstande dat per bouwperceel:

- a. een grotere oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. ten hoogste 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- c. het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 75 m².

11.3.3 Bevoegdheidsregels

Vrijstelling als bedoeld in de leden 11.3.1 en 11.3.2 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

Terzake gelden de volgende voorschriften:

- a. het is niet toegestaan om bijgebouwen te gebruiken als woonruimten;
- b. niet is toegestaan: meer dan één woning per bouwperceel.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de bestemming Kantoor mag worden gewijzigd in de bestemming Dienstverlening. Deze wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast voor zover het belang dat met de wijziging wordt gediend, geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen inzake zorg en welzijn, openbare dienstverlening, verenigingsleven, jeugd- en kinderopvang, onderwijs en bibliotheken en voorzieningen inzake religie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats': uitsluitend een begraafplaats;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bunker': uitsluitend het behoud en / of herstel van de cultuurhistorische waarden van de aanwezige bunker;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing': uitsluitend erf behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg': uitsluitend voorzieningen inzake gezondheidszorg, zoals een ziekenhuis;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoren;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend nutsvoorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs': uitsluitend onderwijs;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'werkplaats': tevens voor een werkplaats met bedrijfsactiviteiten behorende tot ten hoogste bedrijfscategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'woning': tevens wonen;
- k. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

12.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden zijn de volgende bouwwerken toegestaan:
 1. binnen een bouwvlak: niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen;
 2. buiten een bouwvlak: uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing': uitsluitend bouwwerken, niet zijnde hoofdgebouwen;
- b. de afstand van:
 1. niet aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 m;
 2. gebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m meer bedragen dan maximum toelaatbare goothoogte, tenzij op de kaart anders is bepaald;
- d. ongeacht het bepaalde op de kaart mag de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen niet meer bedragen dan 3 m en 7 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

1. van vrijstaande antennes	15 m;
2. van muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen	2 m;
3. van pergola's en overkappingen	2,75 m;
4. van speelvoorzieningen	3 m;
5. van lichtmasten en overige masten	10 m;
6. van voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen, gedenktekens	2 m;
7. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	1 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing' gelden de volgende aanvullende bepalingen:
 1. per bouwperceel mag ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
 2. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder 1 minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' mag het gezamenlijke grondoppervlak van gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 50 m²;

- h. ter plaatse van de aanduiding 'bunker' mag het inwendige en uitwendige karakter van de gebouwen niet worden gewijzigd.

12.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

12.3.1 Goot- en bouwhoogte

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 12.2 om ter plaatse van de aanduiding "vrijstelling hoogte" ten behoeve van vernieuwing of realisering van een schoolgebouw een hogere hoogte te kunnen toestaan, met dien verstande dat:

- a. de vrijstellingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast op een afstand van ten minste 50 m tot de bestemmingsvlakken "Centrum" en "Wonen";
- b. de goothoogte ten hoogste 10 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte ten hoogste 14 m mag bedragen.

12.3.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 12.2 sub e tot een hoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte.

12.3.3 Oppervlakte aan erfbebouwing

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 12.2 sub f om een groter oppervlakte aan erfbebouwing te kunnen toestaan, met dien verstande dat per bouwperceel:

- a. een grotere oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering
- b. ten hoogste 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- c. het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 75 m².

12.3.4 Bevoegdheidsregels

Vrijstelling als bedoeld in de leden 12.3.1, 12.3.2 en 12.3.3 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de bestemming ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 12.1 sub a, d, e, g, h en i mag worden gewijzigd in de bestemming Kantoren. Deze wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast voor zover het belang dat met de wijziging wordt gediend, geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Artikel 13 Ontspanning en Vermaak

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Ontspanning en Vermaak aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. muziek-, dans- en sportscholen, ateliers en centra voor kunstzinnige vorming;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing': uitsluitend erf behorende bij het hoofdegebouw op hetzelfde bouwperceel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'museum': uitsluitend een museum, kunstgalerie en tentoonstellingsruimten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'sportieve instelling': tevens ruimten voor conditie- of krachttraining;
- e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals horecavoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

13.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden zijn de volgende bouwwerken toegestaan:
 1. binnen een bouwvlak: niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen;
 2. buiten een bouwvlak: uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing': uitsluitend bouwwerken, niet zijnde hoofdegebouwen;
- b. de afstand van:
 1. niet aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 m;
 2. gebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder 1 m bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m meer bedragen dan maximum toelaatbare goothoogte, tenzij op de kaart anders is bepaald;
- d. ongeacht het bepaalde op de kaart mag de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen niet meer bedragen dan 3 m en 7 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. van muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdegebouwen 2 m;
 2. van pergola's en overkappingen 2,75 m;
 3. van lichtmasten en overige masten 10 m;
 4. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing' gelden de volgende aanvullende bepalingen:
 1. per bouwperceel mag ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
 2. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder 1 minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan.

13.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

13.3.1 *Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 13.2 sub e tot een hoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte.

13.3.2 *Oppervlakte aan erfbebouwing*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 13.2 sub f om een groter oppervlakte aan erfbebouwing te kunnen toestaan, met dien verstande dat per bouwperceel:

- a. een grotere oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. ten hoogste 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- c. het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 75 m².

13.3.3 Bevoegdheidsregels

Vrijstelling als bedoeld in de leden 13.3.1 en 13.3.2 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin, dat de bestemming Ontspanning en Vermaak mag worden gewijzigd in de bestemming Maatschappelijk. Deze wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast voor zover het belang dat met de wijziging wordt gediend, geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen, sportvelden, sportzalen;
- b. voorzieningen inzake het verenigingsleven;
- c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals sportkantines, (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

14.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden zijn de volgende bouwwerken toegestaan:
 1. binnen een bouwvlak: niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen;
 2. buiten een bouwvlak: uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de afstand van:
 1. niet aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 m;
 2. gebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder 1 m bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- c. het gezamenlijke grondoppervlak van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vereniging 1': 1.500 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'vereniging 2': 100% van het bouwvlak;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'vereniging 3': 600 m²;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'vereniging 4': 1.500 m²;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m meer bedragen dan maximum toelaatbare goothoogte, tenzij op de kaart anders is bepaald;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. van vrijstaande antennes 15 m;
 2. van muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen 2 m;
 3. van pergola's en overkappingen 2,75 m;
 4. van speelvoorzieningen 3 m;
 5. van lichtmasten en overige masten 10 m;
 6. van lichtmasten ten behoeve van de veldsport 20 m;
 7. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m.

14.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 14.2 sub e tot een hoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte. Deze vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de kaart te wijzigen in die zin dat de bestemming sport mag worden gewijzigd in de bestemming verkeer om een parkeervoorziening ten behoeve van algemene doeleinden met maximaal 80 parkeerplaatsen mogelijk te maken.

Artikel 15 Tuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor sier- en moestuinen en worden niet beschouwd als erf zoals bedoeld in het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

15.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. ten behoeve van de bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tuinhuisje' mag tevens worden gebouwd: ten hoogste één bergkast of hobbykas per sier- of moestuin;
- c. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 6 m² bedragen;
- d. afstand van een gebouw tot de perceelsgrenzen mag niet minder dan 1 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 1,8 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. van speelvoorzieningen 2 m;
 2. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m.

Artikel 16 Verkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstroken, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "verblijfsgebied" voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- c. speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer; voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, waterelementen, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins; geluidwerende voorzieningen, beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens.

16.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsgebouwen;
- b. de oppervlakte van een nutsgebouw mag ten hoogste 15 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een nutsgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. van speelvoorzieningen 2 m;
 2. van lichtmasten en overige masten 10 m;
 3. van bewegwijzering en overig straatmeubilair 4,5 m;
 4. van voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen, gedenktekens 2 m;
 5. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m.

16.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het bepaalde in lid 16.2 sub a voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats, met in achtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 15 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de wateraanvoer en -afvoer, alsmede voor de waterberging.

17.2 Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en aanlegsteigers worden gebouwd.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bunker': uitsluitend het behoud en / of herstel van de cultuurhistorische waarden van de aanwezige bunker;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens voor detailhandel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen': uitsluitend voor garages en bergplaatsen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor kantoren;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'logies en ontbijt': tevens voor logies met ontbijt;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend voor opslagactiviteiten voor zover voorkomend in bedrijfscategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'werkplaats': tevens voor een werkplaats met bedrijfsactiviteiten behorende tot ten hoogste bedrijfscategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'woonzorgcomplex': tevens voor woonzorgvoorzieningen;
- j. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen.

18.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden zijn de volgende bouwwerken toegestaan:
 1. binnen een bouwvlak: gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen;
 2. buiten een bouwvlak: uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. ter plaatse van de aanduidingen 'erfbebouwing': uitsluitend bouwwerken, niet zijnde hoofdgebouwen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen woningen worden gestapeld worden gebouwd;
- c. het op de kaart tussen haakjes (..) geplaatste cijfer geeft het maximaal toegestane aantal woningen aan;
- d. de afstand van:
 1. niet aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 m;
 2. gebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m meer bedragen dan maximum toelaatbare goothoogte, tenzij op de kaart anders is bepaald;
- f. ongeacht het bepaalde op de kaart mag de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 7 m;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. van muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen 2 m;
 2. van pergola's en overkappingen 2,75 m;
 3. van speelvoorzieningen 3 m;
 4. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m.
- h. in afwijking van het bepaalde in lid e en de kaart geldt ten aanzien van de goothoogte van hoofdgebouwen de bepaling dat indien een hoofdgebouw wordt afgedekt door een asymmetrisch dakvorm met één hellend dakvlak, de goothoogte van de gevel loodrecht op de weg of van de gevel die van de weg is afgekeerd ten hoogste 10 m mag bedragen.
- i. ter plaatse van aanduidingen gelden voorts de aanvullende bepalingen:
 1. aanduiding 'erfbebouwing':
 - a. per bouwperceel mag ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
 - b. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder a minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan;
 - c. indien op hetzelfde bouwperceel de aanduiding grenst aan gronden vóór de voorste bouwgrens mag voor de berekening van het percentage de oppervlakte van het erf

- worden vergroot met dat gedeelte van de gronden vóór de voorste bouwgrens dat grenst aan het erf en ligt in het verlengde daarvan;
- d. indien een gebied behoort bij meer dan één bouwperceel mag van dit gebied als totaliteit ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 50 m² per bouwperceel.
 - 2. aanduiding 'niet-geschakeld':
 - a. hoofdgebouwen met de daarbijbehorende aan- en uitbouwen (woningen) mogen uitsluitend vrijstaand of met een maximum van twee aaneen worden gebouwd;
 - b. binnen een afstand van 3 m langs één van de zijdelingse perceelsgrenzen zijn geen gebouwen en geen overkappingen toegestaan;
 - 3. aanduiding 'twee-aaneen':
 - a. hoofdgebouwen mogen ten hoogste twee aaneen worden gebouwd, al dan niet geschakeld met aan- of uitbouwen;
 - b. binnen een afstand van 3 m langs één van de zijdelingse perceelsgrenzen mogen gebouwen en overkappingen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel;
 - c. de goothoogte van gebouwen en overkappingen binnen de zone als bedoeld onder 1 mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - 4. aanduiding 'vrijstaand':
 - a. hoofdgebouwen met de daarbijbehorende aan- en uitbouwen (woningen) mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
 - b. de afstand van een gebouw en van een overkapping tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 3 m bedragen.
 - 5. aanduiding 'bunker':
 - a. het inwendige en uitwendige karakter van de gebouwen mag niet worden gewijzigd.

18.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

Terzake gelden de volgende voorschriften:

- a. de in lid 18.1 sub c vermelde detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan;
- c. ten aanzien van het gebruik als bedoeld in lid 18.1 sub f:
 - 1. per woning zijn ten hoogste 3 slaapkamers voor logies met ontbijt toegestaan;
 - 2. de woning dient te worden bewoond door degene die het logies met ontbijt verzorgt;
- d. de in lid 18.1 sub g vermelde opslag is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- e. In samenhang met het wonen is ook het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:
 - 1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;
 - 2. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - 3. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- f. het is niet toegestaan om:
 - 1. onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen, met dien verstande dat dergelijke opslag tot een hoogte van ten hoogste 2 m is toegestaan;
 - 2. bijgebouwen te gebruiken als woon- en werkruimten;
 - 3. garages en bergplaatsen te gebruiken voor handel en distributie van goederen.

Artikel 19 Waarden-Archeologische waarden

19.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Waarden-Archeologische waarden aangewezen gronden zijn – bij wijze van dubbelbestemming – bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

19.2 Bouwvoorschriften

19.2.1 *Bouwen ten behoeve van bestemming*

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 19.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

19.2.2 *Bouwen ten behoeve van andere geldende bestemming(en)*

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende bouwvoorschriften – uitsluitend worden gebouwd, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwvoorschriften in acht worden genomen en:

- a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

19.2.3 *Uitzondering*

Het bepaalde in lid 19.2.2, onder a en b, is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. 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;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

19.3 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarden-Archeologische waarden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 2. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 3. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 4. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 5. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het ophogen van de bodem.
- b. Het verbod onder a is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 19.2.2, onder a en b, in acht is genomen;
 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m²;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;
 5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. Aanlegvergunning wordt verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts wordt aanlegvergunning verleend, indien:
1. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op: het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; het doen van opgravingen; begeleiding van de activiteiten door een archeologische deskundige.

19.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke ordening de kaart te wijzigen in die zin dat het gebied met de bestemming Waarden-Archeologische waarden mag worden gewijzigd of geheel mag worden ingetrokken, met dien verstande dat een besluit tot wijziging of intrekking niet eerder mag worden genomen dan nadat is gebleken dat aanwezige archeologische vondsten in voldoende mate zijn zeker gesteld; of blijktens archeologisch onderzoek archeologische waarden in de bodem niet aanwezig zijn.

Artikel 20 Waarden-Cultuurhistorische waarden

20.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Waarden-Cultuurhistorische waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor bescherming en veiligstelling van de historische (vesting)structuur van de stadskern Oostburg.

20.2 Bouwvoorschriften

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften.

20.3 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarden-Cultuurhistorie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
 3. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, steigers of aanlegplaatsen.
- b. Het verbod onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
 4. strekken ter behoud of het herstel van de cultuurhistorische waarden.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 21 Anti-dubbeltelbepaling

Gronden die in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen, waarvoor bouwvergunning is vereist, buiten beschouwing.

Artikel 22 Algemene bepalingen met betrekking tot het bouwen

22.1 Bestaande maten

- a. De bestaande hoogte- en oppervlaktematen en aantallen die meer bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. De bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen die minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde in de leden 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

22.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding 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.

22.3 Percentages

Een op de plankaart of in deze voorschriften aangegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

Artikel 23 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 24 Algemene gebruiksbe­palingen

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige voorschriften.
- b. Het college van burgemeester en wethouders verleent vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 25 Algemene vrijstellingsbepalingen

- a. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen in het plan voor:
 - 1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 - 2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken 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 bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 26 Algemene wijzigingsbepalingen

26.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te 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.

26.2 Gebieden op de kaart aangeduid met 'Gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO'

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemmingen van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 'Gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO' te wijzigen, met inachtneming van de volgende algemene bepalingen:

- a. bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw mag het aantal woningen uitsluitend toenemen indien het woningbouw betreft die past in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- b. vóóraf moet zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
- c. vóóraf dient een watertoets te zijn uitgevoerd;
- d. vóóraf dient inzicht te zijn verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Flora- en faunawet;
- e. vóóraf dient de financiële haalbaarheid van het plan te zijn aangetoond;
- f. in of in de directe omgeving van gebieden dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid; deze dient te zijn afgestemd op het te realiseren programma en op vervanging van te vervallen parkeerplaatsen;
- g. alsmede met inachtneming van de volgende aanvullende bepalingen:

26.3 Aanvullende bepalingen wijzigingsgebieden A tot en met G

Ter plaatse van wijzigingsgebieden A tot en met D gelden voorts de aanvullende bepalingen:

- a. Gebied A: Zandstraat-Eerste Hogendijk:
De bestemmingen van de gronden mogen worden gewijzigd in de bestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer en Groen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. ter plaatse mogen ten hoogste 6 grondgebonden woningen worden gebouwd;
 2. bouwpercelen mogen niet kleiner zijn dan 150 m² en niet groter dan 200 m²;
 3. woningen mogen uitsluitend als volgt worden gebouwd
 - a. maximaal twee bouwlagen met kap;
 - b. volgens het principe 'levensloopbestendig';
 4. een besluit tot planwijzing wordt pas genomen nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologische deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld.
- b. Gebied B: Saturnus-Orion:
De bestemmingen van de gronden mogen worden gewijzigd in de bestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer en Groen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. ter plaatse mogen ten hoogste 4 woningen worden gebouwd;
 2. woningen mogen uitsluitend als volgt worden gebouwd:
 - a. maximaal twee bouwlagen met kap;
 - b. grondgebonden, niet-gestapeld;
 - c. volgens het principe 'levensloopbestendig';
- c. Gebied C: Stadhouderslaan:
De bestemmingen van de gronden mogen worden gewijzigd in de bestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer en Groen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. ter plaatse ten hoogste 20 woningen zijn toegestaan;
 2. binnen een afstand van 5 m;
 - a. van de achtererven van de woningen Oude Stad 22 tot en met 54 zijn geen hoofdgebouwen toegestaan;
 - b. tot de Stadhouderslaan mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
 3. woningen mogen uitsluitend als volgt worden gebouwd:

- a. aaneen en gestapeld;
- b. in één bouwlaag met kap of twee bouwlagen al dan niet met kap;
- 4. een besluit tot planwijzing wordt pas genomen nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijkens rapportage van de archeologische deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld.
- d. Gebied D: Veerhoeklaan
De bestemmingen van de gronden mogen worden gewijzigd in de bestemmingen Wonen, Gemengd, Verkeer, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. door het gebied moet een voetgangersverbinding tussen de Veerhoeklaan en de Nieuwstraat zijn gewaarborgd;
 - 2. de goothoogte mag niet minder bedragen dan 7 m en mag niet meer bedragen dan 10 m;
 - 3. een besluit tot planwijzing wordt pas genomen nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijkens rapportage van de archeologische deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld.
- e. Gebied E: achtererf Bredestraat:
De bestemmingen van de gronden mogen worden gewijzigd in de bestemming Wonen, met de aanduiding "garageboxen", met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. ter plaatse mogen ten hoogste 5 garageboxen worden gebouwd;
 - 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - 3. een besluit tot planwijzing wordt pas genomen nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijkens rapportage van de archeologische deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld.
- f. Gebied F: Violetstraat-Langestraat:
De bestemmingen van de gronden mogen worden gewijzigd in de bestemming Wonen, met de aanduiding "garageboxen", met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. ter plaatse mogen ten hoogste 16 garageboxen worden gebouwd;
 - 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - 3. de bereikbaarheid van de tegenoverliggende achtererven van woningen moet zijn gewaarborgd;
 - 4. een besluit tot planwijzing wordt pas genomen nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijkens rapportage van de archeologische deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld.
- g. Gebied G: Nieuwstraat:
De bestemmingen van de gronden mogen worden gewijzigd in de bestemming Maatschappelijk, met de aanduiding "kinderdagverblijf", of in de bestemming Wonen met de aanduiding "bijzondere woonvorm" en met de aanduiding "erf", of in de bestemming Tuin, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. een plan tot verbouw doet geen afbreuk aan, en strekt mede tot behoud van, het ruimtelijke karakter van de op het tijdstip van vaststelling van het plan reeds aanwezige bebouwing;
 - 2. in geval het wijzigingsplan sloop- en vervangende nieuwbouw omvat, worden de oorspronkelijke ruimtelijke karakteristieken zoveel mogelijk gerespecteerd.
 - 3. wijziging leidt niet tot een toename van de omvang van het ten tijden van het vaststellen van dit bestemmingsplan aanwezige omvang van hoofd- en bijgebouwen;
 - 4. een besluit tot planwijzing wordt pas genomen nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijkens rapportage van de archeologische deskundigen voldoende mate zijn zeker gesteld.

Artikel 27 Algemene procedurebepaling

27.1 Procedure bij toepassing vrijstellingsbevoegdheid

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

27.2 Procedure bij toepassing wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 28 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de voorschriften van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Artikel 29 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 3, lid 3.3 onder a;
- artikel 9, lid 9.4 onder a;
- artikel 19, lid 19.3 onder a;
- artikel 20, lid 20.3 onder a;
- artikel 21, lid 21.4.1;
- artikel 24, onder a;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 30 Overgangsbepalingen

30.1 Gebruik in strijd met het plan

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en dat hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Wijziging van het in onder a. bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voor zover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en omvang worden verkleind;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

30.2 Bouwen in strijd met het plan

Bouwwerken, die:

- a. op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en afwijken van het plan, anders dan bedoeld in artikel 22.1, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die op het genoemde tijdstip weliswaar bestaan, maar gebouwd zijn in strijd met het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

30.3 Vrijstelling bouwvoorschriften

- a. Het college van burgemeester en wethouders kan vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 30.2, ten behoeve van vergroting van afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktetaken, voor zover deze vergroting niet meer bedraagt dan 10%;
- b. Het college van burgemeester en wethouders kan vrijstelling verlenen van de termijn genoemd in lid 30.2 sub a, voor zover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 31 Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam Kom Oostburg.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

behorende bij de voorschriften van
het bestemmingsplan Kom Oostburg
van de gemeente Sluis

I.	Indeling op grond van de bedrijfsactiviteiten	blz. 3
0	Landbouw, jacht en bosbouw	
01	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	3
1/2/3	Industrie	
05	Visserij- en visteeltbedrijven	3
15	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	3
16	Verwerking van tabak	5
17	Vervaardiging van textiel	5
18	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	6
19	Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	6
20	Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk (excl. meubels)	6
21	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	6
22	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	6
23	Aardolie- en steenkoolverwerkende industrie	7
24	Vervaardiging van chemische producten	7
25	Vervaardiging van producten van rubber en kunststof	8
26	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	8
27	Vervaardiging van metalen in primaire vorm	10
28	Vervaardiging van producten van metaal	10
29	Vervaardiging van machines en apparaten	11
30	Vervaardiging van kantoormachines en computers	12
31	Vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden	12
32	Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en -benodigdheden	12
33	Vervaardiging van medische apparaten/instrumenten, orthopedische artikelen e.d., precisie- en optische instrumenten en uurwerken	12
34	Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	12
35	Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens en opleggers)	12
36	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	13
37	Voorbereiding tot recycling	13
4	Bouwnijverheid	
45	Bouwnijverheid	14
5	Reparatie van consumentenartikelen en handel	
50	Handel in en reparatie van auto's en motorfietsen; benzineservicestations	14
51	Groothandel (op- en overslag van goederen zonder verwerking, excl. auto's en motorfietsen)	15
52	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	18
6	Vervoer, opslag en communicatie	
60	Vervoer over land	18
63	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	18
64	Post en telecommunicatie	18
7	Verhuur van roerende goederen en zakelijke dienstverlening	
71	Verhuur van transportmiddelen, machines en overige roerende goederen	18
72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	19
73	Speur- en ontwikkelingswerk	19
74	Overige zakelijke dienstverlening	19
75	Overheidsdiensten	19
9	Milieudienstverlening en overige dienstverlening	
90	Milieudienstverlening	19
93	Overige dienstverlening	20

II. Indeling op grond van het opgestelde vermogen

21

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
01 LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW			
01.1 Akker- en tuinbouw			
01.12 Tuinbouw			
- champignonkwekerijen (algemeen)	2	G/Gr/R	C
- champignonkwekerijen met mestfermentatie	3.2	Gr	C
- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2	G/Gr/S	C
- witlofkwekerijen (algemeen)	2	G/Gr/R	C
01.4 Dienstverlening t.b.v. de landbouw			
- algemeen (o.a. loonbedrijven)	3.2	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.500 m ² bedraagt	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 500 m ² bedraagt	2	G	-
- indien opslag bestrijdingsmiddelen: zie SBI-code 51.55			
- KI-stations	3.1	G/Gr	-
- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven algemeen	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 500 m ² bedraagt	2	G	-
05 VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN			
05.1			
- Zeevisserijbedrijven	3.2	Gr/G	C
- Binnenvisserijbedrijven	3.1	Gr/G	C
05.2 Vis- en schaaldierkwekerijen			
- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2	Gr/G	C
- visteeltbedrijven	3.1	Gr/G	C
15 VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN			
15.1 Slachterijen en vleesverwerking			
- slachterijen, vervaardiging van vleeswaren en vleesconserven	3.2	G/Gr	C
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.1	G/Gr	C
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G/Gr	-
- vetsmelterijen	5	Gr	C
- bewerking van darmen en verwerking van ander dierlijk afval	4.2	Gr	C
- vervaardiging van snacks met een bedrijfsoppervlak van minder dan 2.000 m ² en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden	3.1	G/Gr	-
15.2 Visverwerking			
- algemeen	4.2	Gr	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.2	Gr	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 300 m ² bedraagt	3.1	Gr	-
- indien drogen	5	Gr	C
- indien roken	4.2	Gr	C
15.3 Groente- en fruitverwerking			
- algemeen	3.2	G/Gr	C
- vervaardiging van aardappelproducten	4.2	Gr	C

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- indien vervaardiging van snacks met een bedrijfsoppervlak van minder dan 2.000 m ²	3.1	G/Gr	-
- verwerking van koolsoorten	4.1	Gr	C
- drogen van groente of fruit of fabricage van uienconserven (zoutinleggerij)	4.2	Gr	C
15.4 Vervaardiging van plantaardige en dierlijke oliën en vetten			
- algemeen	4.1	Gr	C
- indien de productiecapaciteit 250.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G/Gr	C
15.5 Vervaardiging van zuivelproducten			
15.51 Vervaardiging van zuivelproducten			
- algemeen	4.2	G	C
- vervaardiging van consumptiemelk- en melkproducten	3.2	G	C
- indien de productiecapaciteit voor melk-, weipoeder of andere gedroogde zuivelproducten 1,5 ton/uur of meer bedraagt	5A	G	C
- indien concentratie van melk of melkproducten door middel van indamping met een waterverdampingscapaciteit van 20 ton/uur of meer	5A	G	C
- indien de melkverwerkingscapaciteit voor consumptiemelk of -producten en geëvaporiseerde melk of -producten 55.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G	C
15.52 Bereiding van consumptie-ijs			
- algemeen	3.2	G	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G	-
15.6 Vervaardiging van meel			
- algemeen	4.1	G	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.1	G	C
- indien vervaardiging van zetmeel of zetmeelderivaten met een capaciteit van 10 ton/uur of meer	4.2A	G	C
15.7 Vervaardiging van diervoeder			
- mengvoeder algemeen	4.1	G/Gr	C
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van veevoeder 100 ton/uur of meer bedraagt	4.2A	G/Gr	C
- drogerijen	4.2	Gr	C
- indien de waterverdampingscapaciteit 10 ton/uur of meer bedraagt	5A	G	C
- veevoeder n.e.g. ⁴⁾	5	G/Gr	C
15.8 Vervaardiging van overige voedingsmiddelen			
15.81/ Brood, beschuit, banket, koek en biscuit			
15.82 - algemeen	3.2	G/Gr	C
- indien de verwerkingscapaciteit minder dan 2.500 kg meel/week bedraagt	2	G/Gr	C

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
15.83 Suiker			
- algemeen	5	Gr	C
- vervaardiging van suiker uit suikerbieten met een capaciteit van 2.500 ton/dag of meer	5A	Gr	C
15.84 Verwerking van cacaobonen en vervaardiging van chocolade en suikerwerk			
- cacao en chocolade	5	Gr	-
- indien vervaardigen van chocoladewerken met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 2.000 m ²	3.2	Gr	-
- idem, met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 200 m ²	2	Gr	-
- suikerbranden	4.2	Gr	-
- suikerwerk	3.2	Gr	-
- idem, indien met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 200 m ²	2	Gr	-
15.85 Deegwaren	3.1	Gr	-
15.86 Overige voedingsmiddelen			
t/m - algemeen	4.1	Gr	-
15.89 - theepakkerijen en soep(aroma)fabrieken zonder poederdrogen	3.2	Gr	-
- soep(aroma)fabrieken met poederdrogen	4.2	Gr	-
- koffiebranderijen	5	Gr	C
15.9 Vervaardiging van dranken			
15.91 Distilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	Gr	C
15.92 Vervaardiging van ethylalcohol door gisting			
- algemeen	4.1	G/Gr	-
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van gist 5.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G/Gr	C
15.93/ Vervaardiging van overige alcoholische dranken	2	G	C
15.94/ (exclusief bier)			
15.95			
15.96/ Bierbrouwerijen en mouterijen	4.2	Gr	C
15.97			
15.98 Vervaardiging van mineraalwater en frisdranken	3.2	G	C
<u>16</u> <u>VERWERKING VAN TABAK</u>	4.1	Gr	C
<u>17</u> <u>VERVAARDIGING VAN TEXTIEL</u>			
17.1/ Bewerken en spinnen van textielvezels en weven van textiel			
17.2			
- algemeen	3.2	G	-
- indien 50 of meer weefgetouwen met schietspoelen aanwezig zijn	4.2A	G	-
17.3 Textielveredeling	3.1	G/Gr	-
17.4/ Vervaardiging van textielwaren			

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
17.5 - algemeen	3.1	G	-
- tapijten en vloerkleden	4.1	G	-
17.6/ Vervaardiging van gehaakte en gebreide stoffen en	3.1	G	-
17.7 artikelen			
<u>18</u> <u>VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</u>			
18.1 Vervaardiging van kleding van leer	3.1	G	-
18.2 Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. leer)	2	G	-
18.3 Bereiden, verven en vervaardigen van (artikelen van) bont	3.1	Gr	-
<u>19</u> <u>VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)</u>			
19.1 Looien en bewerken van leer	4.2	Gr	-
19.2 Vervaardiging van lederwaren (excl. kleding en schoeisel)	3.1	Gr	-
19.3 Vervaardiging van schoeisel	3.1	G/Gr	-
<u>20</u> <u>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING VAN ARTIKELEN VAN HOUT, KURK, RIET EN VLECHTWERK (EXCL. MEUBELS)</u>			
20.1 Primaire houtbewerking			
- houtzagerijen, -schaverijen e.d.	3.2* ³⁾	G	-
- houtverduurzaming met zoutoplossingen	3.1	G	-
- idem met creosoot of carbolineum	4.1	Gr	-
20.2 Vervaardiging van fineer- en plaatmaterialen	3.2	G/Gr	-
20.3 Vervaardiging van timmerwerk	3.2* ³⁾	G	-
20.4 Vervaardiging van houten emballage	3.2* ³⁾	G/R/S	-
20.5 Vervaardiging van overige artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk			
- overige artikelen van hout	3.2* ³⁾	G/R/S	-
- kurkwaren, riet en vlechtwerk	2	G/S	-
<u>21</u> <u>VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN</u>			
21.1 Vervaardiging van pulp, papier en karton			
- pulp	4.1	G/Gr	-
- papier en karton algemeen	3.1	G/Gr/S	-
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van papier of celstof 3 ton/uur tot 15 ton/uur bedraagt	4.1A	G	C
- idem, indien de productiecapaciteit 15 ton/uur of meer bedraagt	4.2A	G	C
21.2 Vervaardiging van papier- en kartonwaren			
- papierwaren, golfkarton en kartonnage	3.2	G	C
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van papier of celstof 3 ton/uur of meer bedraagt	4.1A	G	C
<u>22</u> <u>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</u>			
22.1 Uitgeverijen	1	G	-
22.2 Drukkerijen en aanverwante activiteiten			
- dagbladrukkerijen, offset-rotatiedrukkerijen met thermische drogerij en rotatie-diepdrukkerijen	3.2	G	C

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- offset-drukkerijen zonder rotatiepersen, hoogdrukkerijen, kopieerinrichtingen en vlakdrukkerijen n.e.g. ⁴⁾	2	G/Gr	C
- chemigrafische en fotolithografische bedrijven, zeefdrukkerijen, drukkerijen n.e.g. ⁴⁾ en grafische afwerkingsbedrijven (binderij e.d.)	2	G/Gr	-
- loonzetterijen	2	Gr	-
22.3 Reproductie van opgenomen media	1	G/Gr	-
<u>23 AARDOLIE- EN STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE</u>			
23.1 Vervaardiging van cokesovenproducten			
- algemeen	5	G/Gr	C
- productie van koolelektroden met een capaciteit van 50.000 ton/jaar of meer	6A	Gr	C
- vergassing van steenkool, vervaardigen van cokes uit steenkool of breken, malen, zeven of drogen van steenkolen, of andere mineralen of derivaten daarvan met een capaciteit ten aanzien daarvan van 100.000 ton/jaar of meer	6A	G/Gr	C
23.2 Aardolieverwerking			
- raffinaderij	6	G/Gr/R	C
- indien de capaciteit voor het raffineren, kraken of vergassen van aardolie of aardoliefracties 10 ⁶ ton/ jaar of meer bedraagt	6A	G/Gr/R	C
- vervaardiging van smeeroliën en -vetten (niet verbonden aan aardolieraffinaderij)	3.2	G	-
- aardolieverwerking n.e.g. ⁴⁾	4.2	Gr	-
<u>24 VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN</u>			
24.1/ 24.4 Vervaardiging van basischemicaliën en farmaceutische producten			
- algemeen	5	G/Gr/R/S	C
- petrochemische producten of chemicaliën met een niet in een gebouw opgesteld motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G/Gr/R	C
- vervaardigen, bewerken of verwerken van methanol met een productiecapaciteit van minder dan 100.000 ton/jaar	4.1	G	C
- idem, met een productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	4.2A	G	C
- productie van vetzuren en alkanolen uit dierlijke en plantaardige oliën en vetten met een capaciteit van 50.000 ton/jaar of meer	5A	Gr	C
- overige vetzuren- en alkanolen	4.2	Gr	C
- grondstoffen voor geneesmiddelen en fijnchemicaliën met een capaciteit van minder dan 1.000 ton/ jaar	4.2	R	C
- anorganische en organische grondstoffen n.e.g. ⁴⁾ niet vallend onder de "post-Sevesorichtlijn"	4.2.	Gr/R	C
- kleur- en verfstoffen	4.1	G/Gr/R	C

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- idem, glazuren of emailles met een capaciteit van 5.000 ton/jaar of meer	4.2A	G/Gr/R	C
- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1	G/R	-
- verbandmiddelen	2	G	-
24.2 Vervaardiging van landbouwchemicaliën			
- algemeen	5	R	C
- indien met een niet in een gebouw opgesteld motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G/R	C
24.3 Vervaardiging van verf, lak, vernis, inkt en mastiek	4.2	Gr/R	C
24.5 Vervaardiging van zeep, was-, reinigings- en onderhoudsmiddelen, parfums en cosmetica	4.2	Gr	C
24.6 Vervaardiging van overige chemische producten			
- algemeen	3.2	Gr/R	-
- lijm en plakmiddelen met gebruik van dierlijke grondstoffen	5	Gr	-
- vuurwerk, munitie en springstoffen	5	R	-
- chemische kantoorbenodigdheden	3.1	G/Gr/R	-
- chemische producten n.e.g. ⁴⁾ (24.66)	4.1	Gr/R	C
24.7 Vervaardiging van synthetische en kunstmatige vezels	4.2	G/Gr	C
<u>25 VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF</u>			
25.1 Vervaardiging van producten van rubber			
- banden en rubberregeneratie	4.2	G/Gr	C
- rubberproducten (excl. Banden)	3.2	Gr	-
- vernieuwen van loopvlakken	4.1	Gr	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak kleiner is dan 100 m²	3.1	Gr	-
25.2 Vervaardiging van producten van kunststof			
- algemeen	4.1	Gr	-
- indien met toepassing van fenolharsen	4.2	Gr	-
- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1	G/Gr/R	-
<u>26 VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN</u>			
26.1 Vervaardiging van glas en glaswerk			
- algemeen	3.2	G	-
- vervaardigen, bewerken of verwerken van glas of glazen voorwerpen met een capaciteit van 10 ton/uur of meer	4.2A	G	C
- vervaardigen van glaswol of glasvezels met een productiecapaciteit van minder dan 5.000 ton/jaar	4.2	Gr	-
- idem, met een productiecapaciteit van 5.000 ton/jaar of meer	5	Gr	C
- glasbewerking	3.1	G/S	-
- glas-in-lood-zetterijen	2	G	-
26.2/ Vervaardiging van keramische producten			
26.3 - algemeen	3.2	G/S	-
- indien het motorisch vermogen van de elektrische ovens totaal minder dan 40 kW bedraagt	3.1	S	-
26.4 Vervaardiging van bakstenen, baksteenelementen en dakpannen	4.1	G/S	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
26.5 Vervaardiging van cement, kalk en gips			
26.51 Cement			
- algemeen	5	G	C
- indien productie van cement en/of cementklinkers met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5A	G	C
26.52/ Kalk en gips			
26.53 - algemeen	4.1	G/S	-
- indien productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5	G	-
- indien breken, malen, zeven of drogen van kalk met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5A	G	-
26.6 Vervaardiging van producten van beton, cement en gips			
26.61/ Producten van beton (incl. stortklare beton en beton-			
26.62/ waren) kalkzandsteen, cement (incl. cementwaren) en gips			
26.63/ - algemeen	4.1	G/S	-
26.66 - indien gebruik van persen, triltafels of bekistingstrillers met een productiecapaciteit van minder dan 100 ton/dag	4.2	G	-
- idem, met een productiecapaciteit van 100 ton/dag of meer	5A	G	-
- producten van kalkzandsteen	3.2	G/S	-
- indien productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	4.2	G	-
- indien breken, malen, zeven of drogen met een productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	4.2A	G	-
26.64 Mortel			
- algemeen	3.2	G/S	-
- vervaardigen van cement- of betonmortel met een productiecapaciteit van 100 ton/uur of meer	4.2A	G	-
26.65 Producten van vezelcement			
- algemeen	3.2	G/R/S	-
- indien productiecapaciteit van 100 ton/dag of meer	4.2	G	-
- indien gebruik van persen, triltafels of bekistingstrillers met een productiecapaciteit van 100 ton/dag of meer	4.2A	G	-
26.7 Natuursteenbewerking			
- algemeen	3.2	G	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt	3.1	G/S	-
- indien breken, malen, zeven of drogen met een productiecapaciteit van minder dan 100.000 ton/jaar	4.2	G	-
- indien breken, malen, zeven of drogen met een productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5A	G	-
26.8 Vervaardiging van overige niet-metaalhoudende minerale producten			
26.81 Schuur-, slijp- en polijstmiddelen	3.1	G/S	-
26.82 Overige niet-metaalhoudende minerale producten			
- bitumineuze materialen	4.2	Gr	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- idem, met een productiecapaciteit van 100 ton/uur of meer	5A	Gr	-
- isolatiematerialen (excl. glaswol)	4.1	Gr	C
- indien de productiecapaciteit voor steenwol 5.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G	C
- minerale producten n.e.g. ⁴⁾	3.2	G/S	-
- asfaltcentrales	4.1	G	-
- idem, indien de productiecapaciteit 100 ton/uur of meer bedraagt	4.2A	G	-
27 <u>VERVAARDIGING VAN METALEN IN PRIMAIRE VORM</u>			
- ijzer en staalindustrie algemeen	5	G/Gr	-
- non-ferro metaalindustrie algemeen (excl. ertsvoorbewerking)	4.2	G	-
- profielzetterijen en draadtrekkerijen met een productieoppervlakte kleiner dan 2.000 m ²	4.2	G	-
- malen, roosten, pelletiseren, of doen sinteren van erts en derivaten daarvan met een capaciteit van 1.000 ton/jaar of meer	5A	G/Gr	C
- indien de capaciteit voor de productie van primaire non-ferrometalen 1.000 ton/jaar of meer bedraagt	5A	G	-
- indien de capaciteit voor de productie van ruw ijzer of ruw staal 1.000 ton/jaar of meer bedraagt	6A	G/Gr	C
- indien productie van metalen buizen door middel van walsen, trekken of lassen met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- warmbandwalserijen en koudbandwalserijen voor het tot platen omvormen van metalen of hun legeringen waarvan het smeltpunt hoger is dan 800 K en waarvan de dikte van het aangevoerde materiaal groter is dan 1 mm, met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- walserijen of trekkerijen voor het tot profiel- en stafmateriaal omvormen van metalen of hun legeringen waarvan het smeltpunt hoger is dan 800 K, met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- smelterijen of gieterijen van metalen of hun legeringen met een productiecapaciteit van 4.000 ton/jaar of meer voorzover het smeltpunt van de metalen en hun legeringen hoger is dan 800 K	5A	G	-
- gieterijen	4.2	G	-
28 <u>VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL</u>			
28.1 Vervaardiging van metaalconstructiewerken, ramen, deuren en kozijnen			
- algemeen	4.1* ³⁾	G	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- samenvoegen van plaat-, profiel-, staf- of buismaterialen door middel van smeden, klinken, lassen of monteren met een niet in een gesloten gebouw ondergebracht productieoppervlak van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
28.2/ Vervaardiging van tanks en reservoirs en van ketels en 28.3 radiatoren voor centrale verwarming en van stoomketels			
28.21/ Tanks, reservoirs en (stoom)ketels			
28.3 - algemeen	4.1	G	-
- produceren en renoveren van metalen ketels of tanks met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
28.22 Producten voor centrale verwarming	3.2	G/Gr/R	-
28.4 Smeden, persen, stampen en profielwalsen van metaal			
- stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1	G	-
- smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2	G	-
28.5 Oppervlaktebehandeling en overige metaalbewerking			
28.51 Oppervlaktebehandeling			
- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.)	2	G	-
- algemeen, scoperen, mechanische oppervlaktebehandeling	3.1	G	-
- thermisch verzinken, thermisch vertinnen, anodiseren, eloxeren, chemische oppervlaktebehandeling, emailleren, metaalharden, lakspuiten en moffelen	3.2	G/Gr	-
- stralen	4.1	G/S	-
28.52 Overige metaalbewerkende industrie	3.2 ^{*3)}	G	-
28.6 Vervaardiging van scharen en bestek, gereedschap en hang- en sluitwerk			
- algemeen	3.2 ^{*3)}	G	-
- indien met lakspuiterij	3.2	G/Gr	-
28.7 Vervaardiging van overige producten van metaal			
- schroeven, massadraaiwerk, veren e.d. (metaalwaren)	3.2	G	-
- metalen emballage-industrie	3.2	G/Gr/R	-
- produceren, renoveren of schoonmaken van metalen vaten met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	4.2A	G/Gr	-
- smederijen van ankers en kettingen met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
<u>29</u> <u>VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN</u>			
- algemeen	3.2 ^{*3)}	G	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	4.2A	G	-
- samenvoegen van plaat-, profiel-, staf- of buismaterialen door middel van smeden, klinken, lassen of monteren met een niet in een gesloten gebouw ondergebracht productieoppervlak van 2.000 m ² of meer	5A	G	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- reparatie van machines en apparaten	3.1	G	-
<u>30 VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</u>	3.1 ^{*3)}	G	-
<u>31 VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN</u>			
31.1/ Vervaardiging van elektromotoren, generatoren, transfor-	4.1	Gr	-
31.2 motoren, schakel- en verdeelinrichtingen			
31.3 Vervaardiging van geïsoleerde kabel en draad	4.1	G	-
31.4 Vervaardiging van accumulatoren, elektrische elementen en batterijen	3.2	G/Gr	-
31.5 Vervaardiging van elektrische lampen, buizen en verlichtingsbenodigdheden	4.2	R	-
31.6 Vervaardiging van overige elektrotechnische benodigdheden n.e.g. ⁴⁾	3.1	G	-
<u>32 VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO- EN TELECOMMUNICATIEAPPARATUUR EN -BENODIGDHEDEN</u>	3.1	G/Gr	-
<u>33 VERVAARDIGING VAN MEDISCHE APPARATEN/INSTRUMENTEN, ORTHOPEDISCHE ARTIKELEN E.D., PRECISIE- EN OPTISCHE INSTRUMENTEN EN UURWERKEN</u>	2	G/Gr	-
<u>34 VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS</u>			
34.1 Vervaardiging van auto's (incl. assemblage)			
- algemeen	4.2	G	-
- indien het productieoppervlak kleiner is dan 10.000 m²	4.1	G	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	4.2A	G	-
34.2 Carrosseriebouw en vervaardiging van aanhangwagens en opleggers	4.1	G	-
34.3 Vervaardiging van auto-onderdelen en -accessoires	3.2	G	-
<u>35 VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS)</u>			
35.1 Scheepsbouw en scheepsreparatie			
- houten schepen	3.1	G/S	-
- kunststof schepen	3.2	G/Gr	-
- metalen schepen algemeen	4.1	G	-
- indien onderhouden, repareren of behandelen van de oppervlakte van metalen schepen met een langs de waterlijn te meten lengte van minder dan 25 m en/of het incidenteel bouwen van dergelijke schepen, met een bedrijfsoppervlak van minder dan 5.000 m² en een opgesteld elektromotorisch vermogen van minder dan 300 kW	3.2	G/Gr/S	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- indien bouwen, onderhouden, repareren of behandelen van de oppervlakte van metalen schepen met een langs de waterlijn te meten lengte van 25 m of meer en/of beproeven verbrandingsmotoren met voorzieningen of installatie voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G	C
35.2 Vervaardiging van rollend spoor- en tramwegmaterieel	5	G	-
- algemeen	3.2	G	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	4.2A	G	-
35.3 Vervaardiging van vlieg- en ruimtevaartuigen (incl. reparatie)			
- algemeen	5	G	-
- zonder proefdraaien motoren	4.1	G	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer en/of straalmotoren of -turbines met een stuwkracht van 9 KN of meer	5A	G	-
35.4 Vervaardiging van rijwielen, motorrijwielen en invalidenwagens	3.2	G	-
35.5 Vervaardiging van overige transportmiddelen	3.2	G	-
36 VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.⁴⁾			
36.1 Vervaardiging van meubels			
- houten of metalen meubels algemeen	3.2 ^{*3)}	G	-
- indien met lakspuiterij	3.2	G/Gr/R/S	-
- kunststof meubels algemeen	3.2	G/Gr/R	-
- indien met toepassing van fenolharsen (zie ook SBI-code 25.2)	4.2	Gr	-
- rietmeubels en matrassen	3.1	G/Gr/R/S	-
- meubelstofeerderijen	1	-	-
- overige meubels	2	G/Gr/R	-
36.2 Vervaardiging van sieraden e.d.	2	Gr	-
36.3 Vervaardiging van muziekinstrumenten	2	G/Gr	-
36.4/ Vervaardiging van spellen, speelgoed- en sportartikelen	3.1	G	-
36.5			
36.6 Vervaardiging van overige goederen n.e.g. ⁴⁾			
- vervaardiging van linoleum en vloerzeil	5	Gr	-
- sociale werkplaatsen	3.1 ^{*3)}	Gr	-
- idem, met lakspuiterij	3.2	G/Gr/R/S	-
- vervaardiging van overige goederen n.e.g. ⁴⁾	3.1	G/Gr	-
37 VOORBEREIDING TOT RECYCLING			
37.1 Voorbereiding tot recycling van metaalafval			
- herwinning van ijzer en staal (o.a. autos shredders)	5	G	C
- sorteren van oud ijzer	3.2	G/R	-
- indien het opslagterrein kleiner is dan 1.000 m ²	3.1	G/R/S	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
37.2 Voorbereiding tot recycling van overig afval			
- algemeen	4.2	G/Gr	-
- indien breken, malen, zeven of drogen van grond met een verwerkingscapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer			
. in de open lucht	5A	G/S	-
. uitsluitend in gesloten gebouwen	4.2A	G	-
- indien breken, malen, zeven of drogen van puin met een verwerkingscapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer in de open lucht	5	G/S	-
45 BOUWNIJVERHEID			
45.1/ Bouwrijp maken van terreinen/			
45.2 Burgerlijke en utiliteitsbouw; grond-, water- en wegenbouw (excl. grondverzet)			
- burgerlijke en utiliteitsbouw algemeen (aannemingsbedrijven), gemeentewerf	3.1	G/R/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/S	-
- heiersbedrijven, betonijzervlechtbedrijven, slopersbedrijven en steigerbouwbedrijven	3.2	G/R/S	-
- grond-, water- en wegenbouwkundige bedrijven algemeen (aannemingsbedrijven)	3.2	G/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 5.000 m ² bedraagt	3.1	G/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/S	-
45.3 Bouwinstallatie			
- loodgieters- en fitterswerk, installatie van centrale verwarmings- en luchtbehandelingsapparatuur en sanitair, isolatiewerkzaamheden	2	G/R	-
- indien met spuitery	3.1	G/Gr/R	-
- elektrotechnische installatie	2	G/R	-
45.4 Afwerken van gebouwen			
- schilderen, glaszetten, afwerken van vloeren en wanden, stukadoors en overige afwerking	3.1	G/Gr/R/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/Gr/R/S	-
- woningstofeerderijen	1	-	-
45.5 Verhuur van bouw- en sloopmachines met bedienend personeel			
- algemeen	3.2	G/V	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.500 m ² bedraagt	3.1	G/V	C
50 HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS			
50.1/ Handel in en reparatie van auto's			
50.2 - groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2	G	-
- overige groothandel	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- detailhandel in auto's	2	G	-
- detailhandel in vrachtauto's	3.1	G/Gr	-
- autoreparatiebedrijven algemeen	2	G/R	-
- reparatie van vrachtwagens	3.1	G/Gr	-
- autoplaatwerkerijen	3.2	G	-
- autospuit- en tectyleerinrichtingen	3.1	Gr	-
- autobeklederijen	1	-	-
- autowasserijen	2	G	-
- sleepbedrijven van voertuigen	3.2	G	C
50.3 Handel in auto-onderdelen en -accessoires			
- groothandel	3.1	G	-
- idem, indien het oppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
50.4 Handel in en reparatie van motorfietsen en onderdelen en accessoires			
- groothandel	3.1	G	-
- idem, indien het oppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- detailhandel	2	G	-
- reparatie	2	G	-
50.5 Benzineservicestations			
- algemeen	3.1	G/Gr/R	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G/Gr/R	-
- indien verkoop LPG	3.2	R	-
51 GROOTHANDEL (OP- EN OVERSLAG VAN GOEDEREN ZONDER VERWERKING, EXCL. AUTO'S EN MOTORFIETSEN) Voor op- en overslagbedrijven met eigen vervoersactiviteiten: zie SBI-code 60.2			
51.2 Groothandel in landbouwproducten en levende dieren			
51.21/ Akkerbouwproducten en veevoeders,			
51.22 bloemen en planten			-
- algemeen	2	G/Gr/R/S	-
- indien op- of overslag van granen, meelsoorten, zaden, gedroogde peulvruchten, maïs of derivaten daarvan of veevoeder met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2A	G/S	-
- overige op- en overslag van granen	3.2	G/R/S	-
- opslag met koelinstallaties met een koelvermogen van 300 kW of meer	3.2	G/R/S	-
- dierlijke en plantaardige oliën en vetten, oliehoudende grondstoffen	3.2	G/Gr	-
51.23 Levende dieren	3.2	G	C
51.24 Huiden, vellen en leder	3.1	Gr	-
51.25 Ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	2	G/Gr/R/S	-
51.3 Groothandel in voedings- en genotmiddelen	2	G/Gr/R	-
51.4 Groothandel in overige consumentenartikelen			
- munitie	3.2	R	C
- consumentenvuurwerk (voor professioneel vuurwerk zie SBI-code 51.7)	3.1	R	C
- overige	3.1	G	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.5 Groothandel in intermediaire goederen (excl. agrarische), afval en schroot			
51.51 Brandstoffen en andere minerale olieproducten			
- minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2	Gr	-
- vaste brandstoffen			
. algemeen	5	G/S	-
. indien het opslagterrein kleiner is dan 2.500 m ²	3.2	S	-
. inrichting voor de op- en overslag van steenkool met een opslagcapaciteit van 2.000 m ² of meer	5A	G/S	C
- vloeibare brandstoffen			
. ondergrondse opslag met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	2	Gr	-
. bovengrondse opslag van vloeistoffen behorend tot de K3-klasse met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	3.1	R	-
. bovengrondse opslag van vloeistoffen behorend tot de K1/K2-klasse met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	3.2	Gr/R	-
. opslag met een capaciteit van 1.000 m ³ of meer maar minder dan 100.000 m ³	4.1	R	-
. opslag met een capaciteit van 100.000 m ³ of meer	5	R	-
- gasvormige brandstoffen:			
. algemeen	4.2	R	-
. opslag van butaan, propaan, LPG met een capaciteit van 250 m ³ of meer	5	R	-
. opslag van gasflessen met een capaciteit van 10 tot 50 m ³	3.2	R	-
. idem, met een capaciteit tot 10 m ³	2	R	-
51.52 Metalen en metaalertsen			
- metaalertsen algemeen	4.2	G/S	-
- indien de oppervlakte voor de opslag 2.000 m ² of meer bedraagt	5A	G	-
- metalen en halffabrikaten	3.2	G	-
51.53 Hout en bouwmaterialen			
- algemeen	3.1	G	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- zand en grind	3.2	G/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G/S	-
51.54 IJzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur			
- algemeen	3.1	G	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.55 Chemische producten			
- chemische grondstoffen en chemicaliën voor industriële toepassing algemeen	3.2	R	-
- op- of overslag van brandbare explosieve, sterk prikkelende of giftige gassen: zie SBI-code 51.51			
- opslag van niet-reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	3.1	R	-
- bestrijdingsmiddelen			
. algemeen	5	R	-
. indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 2.500 m ² bedraagt	4.2	R	-
. indien de oppervlakte van de opslagruimte 300 t/m 1.000 m ² bedraagt	4.1	R	-
. indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 300 m ² bedraagt	3.2	R	-
. indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 600 m ² bedraagt en een automatische gasblusinstallatie wordt toegepast	3.1	R	-
. indien de opslagcapaciteit minder dan 10 ton bedraagt	2	R	-
- kunstmeststoffen	3.1	R/S	-
- rubber	3.1	G/Gr	-
51.56 Overige intermediaire goederen			
- textielgrondstoffen en -halfabrikaten	3.1	Gr	-
- papier en karton	3.1	G/R	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- overige	2	G	-
51.57 Afval en schroot			
- autosloperij	3.2	G	-
- op- en overslag alsmede sorteren van oud ijzer, schroot, puin, glas en hout (excl. radioactief afval)	3.2	G	-
- idem, indien het opslagterrein kleiner is dan 1.000 m ²	3.1	G	-
- op- en overslag van dierlijk afval	4.2	Gr	-
- overige	3.1	G/R	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.6 Groothandel in machines, apparaten en toebehoren			
- machines voor de bouwnijverheid	3.2	G	-
- overige	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.7 Overige gespecialiseerde groothandel en groothandel met algemeen assortiment			

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- algemeen	3.1	G	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- professioneel vuurwerk (voor consumentenvuurwerk zie SBI-code 51.4)	5	R	C
<u>52</u> <u>DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN</u>			
52.7 Reparatie t.b.v. particulieren (o.a. elektrische huishoudelijke apparatuur, schoenen)	1	-	-
<u>60</u> <u>VERVOER OVER LAND</u>			
60.2 Vervoer over de weg			
- goederenwegvervoer- en busbedrijven	3.2	G	C
- idem, indien stalling van vrachtauto's en toerwagens in een gesloten gebouw en indien het bedrijfsoppervlak minder dan 5.000 m ² bedraagt	3.1	G	C
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.1	G	C
- idem, indien stalling van vrachtauto's met koelinstallaties in de open lucht	4.2	G	C
- idem, indien schoonmaken tanks: zie SBI-code 74.7			
- taxibedrijven	3.1	G	C
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	-	C
<u>63</u> <u>DIENTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</u>			
63.1 Laad-, los- en overslagactiviteiten en opslag			
- loswal	3.2	G	-
- overige op- en overslag: zie SBI-code 51			
63.2 Overige dienstverlening t.b.v. het vervoer n.e.g. ⁴⁾			
- stalling algemeen	3.1	G/R	C
- caravan- en fietsenstalling	2	G	C
63.4 Expediteurs, cargadoors en bevrachters; weging en meting	3.2	G	C
<u>64</u> <u>POST EN TELECOMMUNICATIE</u>			
64.12 Koeriersdiensten			
- algemeen	3.1	G	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	-	C
<u>71</u> <u>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES EN OVERIGE ROERENDE GOEDEREN</u>			
71.1 Autoverhuur	2	G	-
71.2 Verhuur van overige transportmiddelen	3.1	G	C
71.3 Verhuur van machines en werktuigen			
71.31/ Landbouw-, bosbouw- en bouwmachines en -werk-	3.1	G	C
71.32 tuigen			
71.33 Kantoormachines en computers	2	G	-
71.34 Overige machines en werktuigen n.e.g. ⁴⁾	3.1	G	C
71.4 Verhuur van overige roerende goederen			
- algemeen	3.1	G	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
<u>72</u> <u>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIEBUREAUS E.D.</u>			
72.5 Onderhoud en reparatie van computers en kantoormachines	1	G	-
<u>73</u> <u>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</u>			
73.1 Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2	G/Gr/R	-
<u>74</u> <u>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</u>			
74.4 Reclamebureaus e.d.: reclameverspreiding, reclameverlichting, reclameschilders, standbouw	3.1 ^{*3)}	G	-
74.7 Reiniging van gebouwen en transportmiddelen e.d.			
- reiniging van gebouwen en installaties van gebouwen (glazenwasserijen, kantoorreiniging, schoorsteenvegers, cv-ketelreiniging e.d.)	3.1	Gr/R	-
- ongediertebestrijding en ontsmetting	3.2	R	-
- schoonmaken van schepen	4.2	G/Gr/R/S	C
74.8 Overige zakelijke dienstverlening			
- foto-ontwikkelcentrale	2	G	-
- loonpakkerij	3.1	G	-
<u>75</u> <u>OVERHEIDSDIENSTEN</u>			
75.25 Brandweerkazernes	3.1	G	-
<u>90</u> <u>MILIEUDIENSTVERLENING</u>			
- afvalwaterinzameling en -behandeling			
. rioolgemalen	2	Gr	C
. rioolwaterzuiveringsinrichtingen	4.1	Gr	C
. idem, indien inrichting met waterstraal- of oppervlaktebeluchters, met een capaciteit van 100.000 tot 300.000 i.e.	4.2A	Gr	C
. idem, met een capaciteit van 300.000 i.e. of meer	5A	Gr	C
- afvalinzameling			
. algemeen	3.1	G/S	-
. vuiloverslagstations	4.2	G/S	-
- afvalbehandeling (voor op- en overslag van afvalstoffen zie SBI-code 51)			
. vuilsortering	3.2	G/Gr	-
. vuilverbranding, mechanische afvalscheiding	4.2	G/Gr	C
. compostering in de open lucht	5	Gr	-
. compostering in gesloten gebouwen	3.2	G/Gr	-
. kabelbranderijen	3.2	Gr	-
. verwerking van olie-achtige afval, terugwinning van oplosmiddelen	3.2	Gr	C
. verwerking fotochemisch en galvano-afval	2	G	-
- verwerking van dierlijk afval: zie SBI-code 15.1/15.7			
- grondreiniging algemeen	3.2	G/Gr/S/V	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- indien breken, malen, zeven of drogen van grond of puin: zie SBI-code 37.2			
- verwerking van radio-actief afval	6	R	C
<u>93 OVERIGE DIENSTVERLENING</u>			
93.01 Reinigen van kleding en textiel			
- wasserijen en linnenverhuur	3.1	G/Gr	C
- tapijtreiniging	3.1	G	-
- chemische wasserijen en ververijen	2	G/Gr/R	-
- wasverzendinrichtingen	2	G	-
- wassalons, wasserettes	1	-	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

Omschrijving	categorie
A. Inrichtingen met een totaal geïnstalleerd motorisch vermogen van elektromotoren en verbrandingsmotoren van 15 MW of meer en inrichtingen voor het verstoken van brandstoffen met een thermisch vermogen van 50 MW of meer:	5A
- indien het bedrijf volgens de indeling op grond van de bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I) is ingedeeld in de categorieën 1 t/m 5	
- indien het bedrijf is ingedeeld in categorie 6	6A
B. Inrichtingen die in de bedrijvenlijst van hoofdstuk I zijn ingedeeld in de categorie 4.1 en waarvan de categorie-indeling is gekenmerkt met 4.1*:	
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 300 kW maar minimaal 100 kW bedraagt	3.2
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 100 kW maar minimaal 20 kW bedraagt	3.1
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 20 kW	2
C. Inrichtingen die in de bedrijvenlijst van hoofdstuk I zijn ingedeeld in de categorie 3.2 en waarvan de categorie-indeling is gekenmerkt met 3.2*:	
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 100 kW maar minimaal 20 kW bedraagt	3.1
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 20 kW	2
D. Inrichtingen die in de bedrijvenlijst van hoofdstuk I zijn ingedeeld in de categorie 3.1 en waarvan de categorie-indeling is gekenmerkt met 3.1*:	
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 20 kW	2

Staat van Horeca-activiteiten

behorende bij de voorschriften van
het bestemmingsplan Kom Oostburg
van de gemeente Sluis

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

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

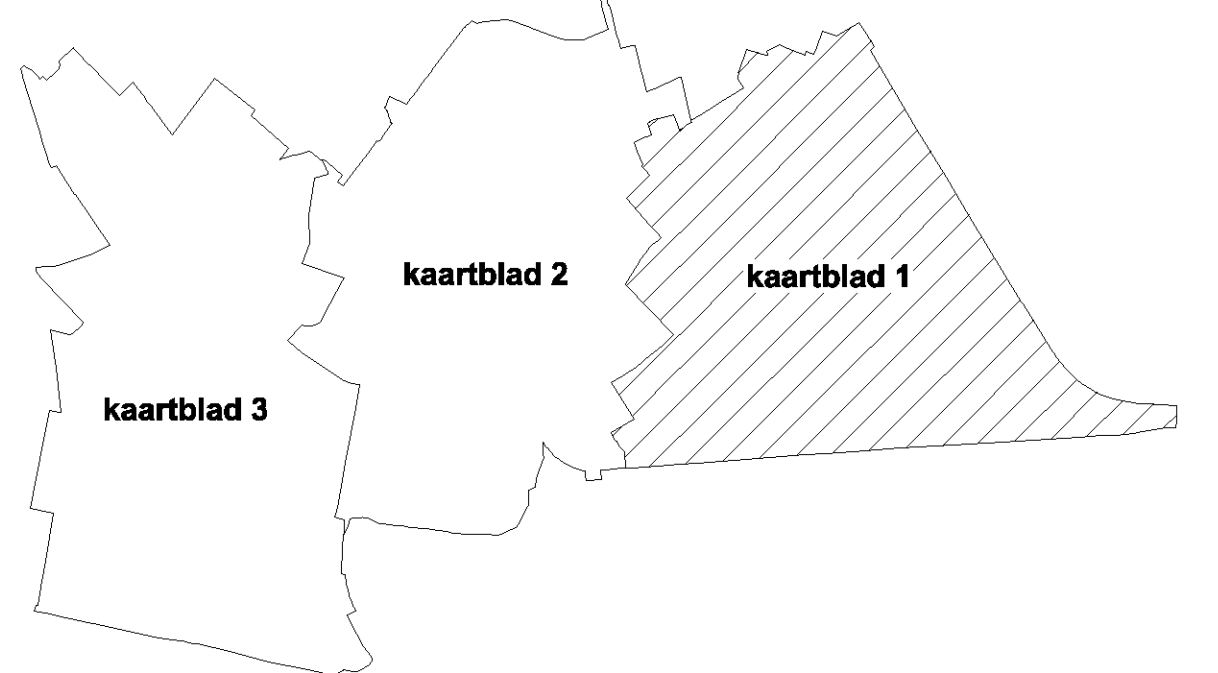
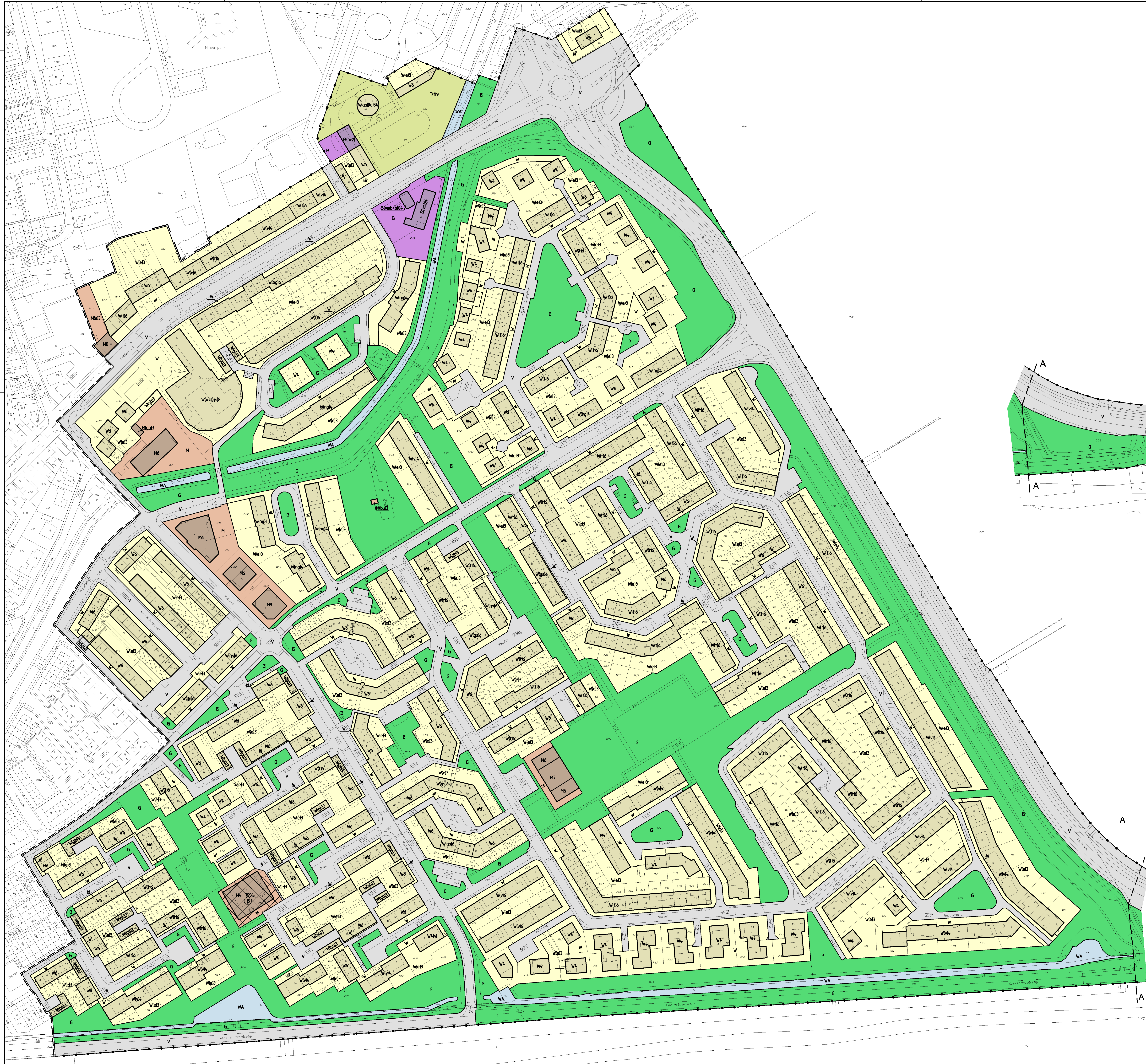
- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

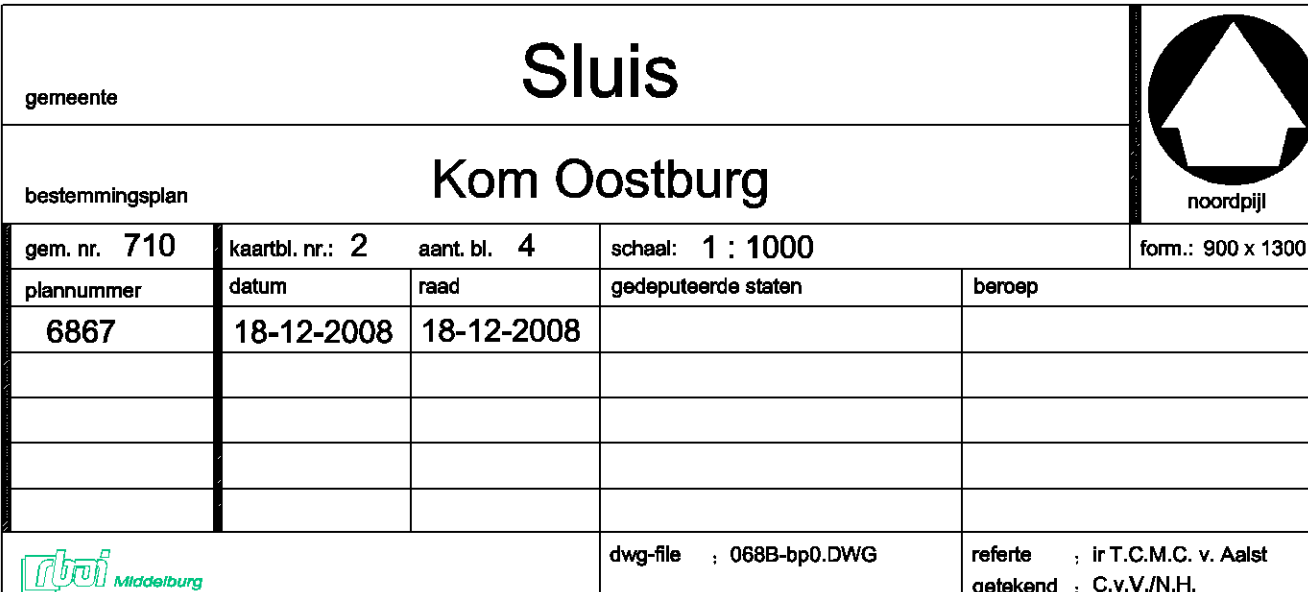
Categorie 3 "zware horeca"

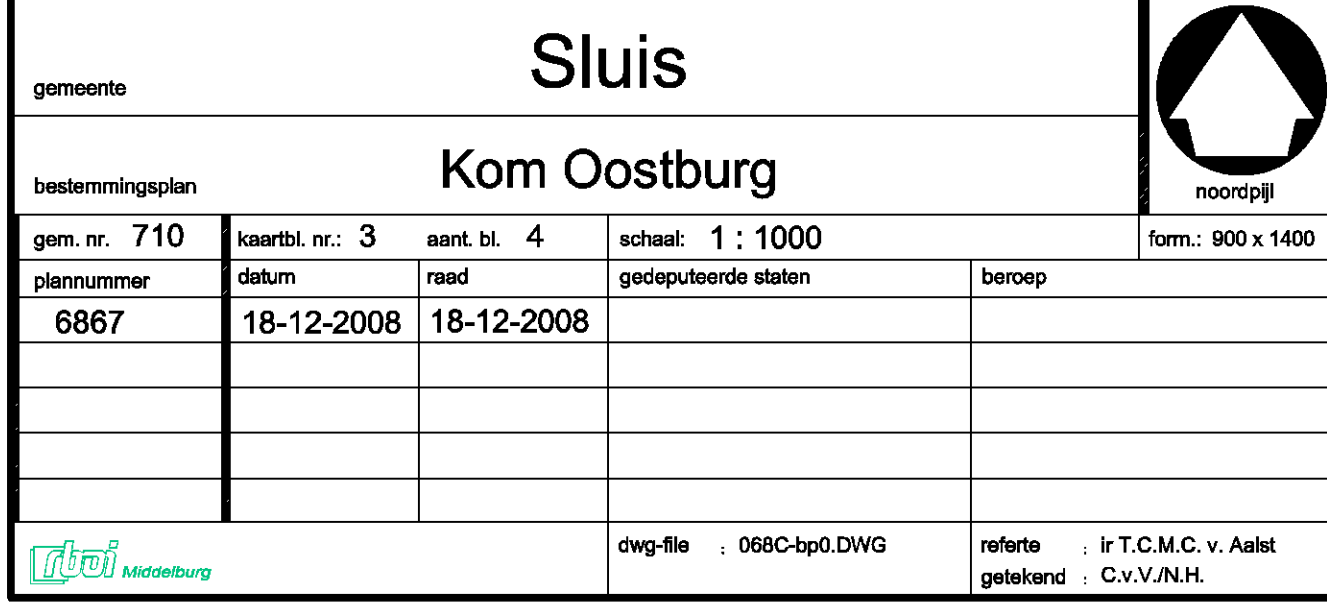
Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

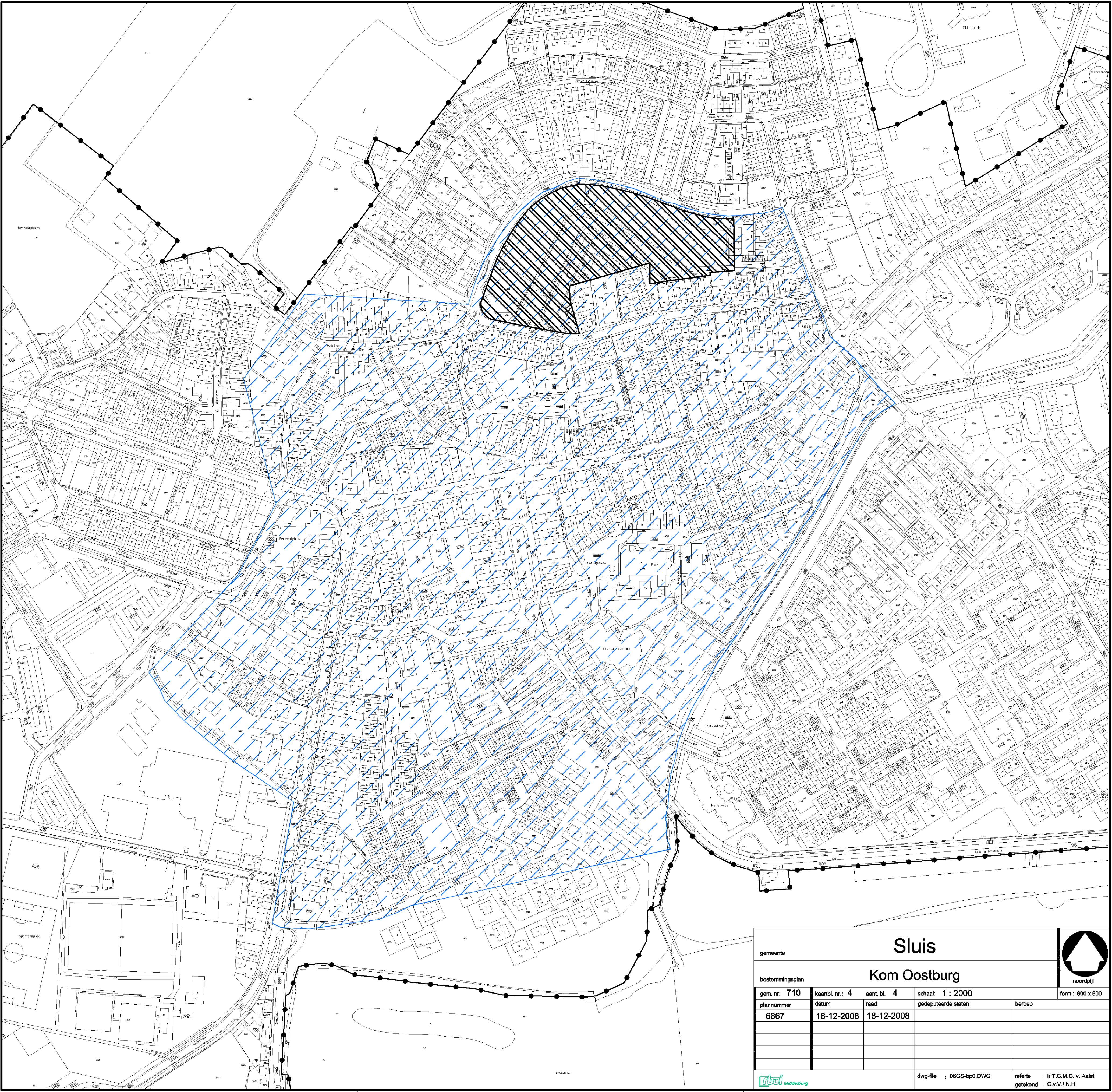
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

plankaarten









gemeente		Sluis		 noordpijl
bestemmingsplan		Kom Oostburg		
gem. nr. 710	kaartbl. nr.: 4	aant. bl. 4	schaal: 1 : 2000	
plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
6867	18-12-2008	18-12-2008		
dwg-file : 06GS-bp0.DWG			referte : ir T.C.M.C. v. Aalst getekend : C.v.V./N.H.	



BESTEMMINGEN :

A	Agrarisch
B	Bedrijf
C	Centrum
DH	Detailhandel
DV	Dienstverlening
G	Groen
GD	Gemengd
H	Horeca
K	Kantoor
M	Maatschappelijk
OV	Ontspanning en Vermaak
S	Sport
T	Tuin
V	Verkeer
WA	Water
W	Wonen

DUBBELBESTEMMINGEN :

	waarden-archeologische waarden
	waarden-cultuurhistorische waarden

AANDUIDINGEN :

	bouwvlak
aanduidingen (letteraanduiding functie)	
(an-1)	aannemingsbedrijf 1
(an-2)	aannemingsbedrijf 2
(bc2)	bedrijfscategorie 2
(bc3.1)	bedrijfscategorie 3.1
(bd)	bruingoed
(bg)	begraafplaats
(bu)	bunker
(bw)	bedrijfswoning
(cf)	cafe
(cd)	cultuurhistorisch waardevolle dijk
(dh)	detailhandel
(dhb)	detailhandel bouwmarkt
(e)	erfbebouwing
(gb)	garagebox
(gz)	gezondheidszorg
(-h)	geen horeca
(hc1)	horecacategorie 1
(hc1b)	horecacategorie 1b
(k)	kantoor
(lo)	logies en ontbijt
(mu)	museum
(nu)	nutsvoorziening
(o)	onderwijs
(op)	opslag
(-ov)	geen ontspanning en vermaak
(spi)	sportieve instelling
(vb)	verblijfsgebied
(vd)	volumineuze detailhandel
(vmb)	verkooppunt motorbrandstoffen
(w)	woning
(-w)	geen woning
(wb)	wonen begane grond
(wp)	werkplaats
(wz)	woonzorgcomplex
(zt)	zendinstallatie telecom
aanduidingen (letteraanduiding bouwen)	
(gs)	gestapeld
(ng)	niet geschakeld
(ok)	overkapping
(t)	twee-aan-een
(th)	tuinhuisje
(v)	vrijstaand
(ve1)	vereniging 1
(ve2)	vereniging 2
(ve3)	vereniging 3
(ve4)	vereniging 4
(vh)	vrijstelling hoogte

AANDUIDINGEN (maatvoering)

6	maximum goot- of boeibordhoogte in meters
/9	maximum bouwhoogte in meters
%	bebouwingspercentage

AANDUIDINGEN (figuur)

	overbouwde onderdoorgang
------------------------	--------------------------

AANDUIDINGEN (gebiedsaanduiding)

A t/m G	gebied met wijzigingsbevoegdheid
-------------------------------	----------------------------------

	plangrens
------------------------	-----------

VERKLARINGEN

	bladgrens
	topografische- en kadastrale gegevens
	rijksmonument

Gemeente : Sluis
Bestemmingsplan : Kom Oostburg
Datum : 18-12-2008
Raad : 18-12-2008
Nummer : 710.6867