

BEHEERSVERORDENING

SCHELDEKWARTIER - ZUID



Gemeente Vlissingen
Datum: 15 oktober 2015
Status: vastgesteld

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

Hoofdstuk 1

Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Verordeningsgebied
- 1.3 Vigerende planologische regelingen
- 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2

De beheersverordening

- 2.1 Inleiding
- 2.2 De beheersverordening
- 2.3 Aanvullende ruimtelijke instrumenten

Hoofdstuk 3

Uitgangspunten

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Motivatie instrument beheersverordening
- 3.3 Opzet beheersverordening

Hoofdstuk 4

Omgevingsaspecten

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Beleidsaspecten
- 4.3 Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 5

Procedure

- 5.1 Inspraak
- 5.2 Overleg

BIJLAGEN

Bijlage 1 luchtfoto

Bijlage 2 inventarisatie functies

TOELICHTING

HOOFDFSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Gemeenten zijn, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, verplicht tot het actueel houden van het planologische regime op hun grondgebied.

De reden voor het actualiseren van het planologische regime voor het gebied Scheldekwartier-zuid, is het vervangen van nu nog geldende planologische (verouderde) regelingen, het verwerken van onherroepelijke vrijstellingen/omgevingsvergunningen tot afwijking van het geldende bestemmingsplan en het regelen van de bestaande situatie. Met de verordening beschikt de gemeente over een samenhangend juridisch-planologisch kader voor dit gebied.

Actualisatie kan door middel van een (conserverend) bestemmingsplan of door middel van een beheersverordening plaatsvinden. Voor het in deze verordening opgenomen gebied is gekozen voor het instrument 'beheersverordening'. In hoofdstuk 3 is de onderbouwing van de keuze beschreven.

1.2 Gebied van de verordening

In het gebied van de beheersverordening zijn opgenomen:

- de bestaande woningen/appartementen aan de Wagenaarstraat-Peperdijk-Dok van Perry (Bestevaer);
- het Dok van Perry en het daarnaast gerealiseerde horeca/expositiepaviljoen;
- het trafostation van Delta;
- de bestaande woningen aan de Stenenbeer;
- het in aanbouw zijnde woonzorgcomplex aan de Peperdijk-Wagenaarstraat;
- de in aanbouw zijnde woningen aan de Kleine Kerkstraat-Wagenaarstraat;
- het rondom deze bebouwing behorende openbaar gebied.



Figuur 1 Gebied van de verordening

1.3 Vigerende planologische regelingen

Voor het gebied van de verordening zijn het bestemmingsplan Binnenstad (2002), het bestemmingsplan De Schelde (1991) en het bestemmingsplan Scheldekwartier-Zuid - Bouwblok D (2013) van kracht.

De genoemde bestemmingsplannen komen voor de desbetreffende gebieden, zoals in de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, bij de inwerkingtreding van de beheersverordening te vervallen. Het bestemmingsplan 'De Schelde' (1991) is overigens voor het gebied van deze verordening inmiddels als vervallen te beschouwen als gevolg van in de loop der tijd verleende vrijstellingen/omgevingsvergunningen (zie hierna), die andere ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk hebben gemaakt en als gevolg van de feitelijk plaatsgevonden herinrichting van het openbaar gebied.

Verder zijn van kracht:

- een vrijstelling op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de restauratie en het gebruik van het Dok van Perry d.d. 9 juni 2009;
- een vrijstelling op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de bouw van woningen/appartementen aan de Peperdijk-Dok van Perry-Wagenaarstraat (Bouwblok B) d.d. 6 oktober 2009;
- een omgevingsvergunning tot afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de bouw van een horecapaviljoen met tentoonstellingsruimte aan het Dok van Perry d.d. 6 september 2011;
- een omgevingsvergunning tot afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de bouw van een woonzorgcomplex met aanverwante voorzieningen aan de Peperdijk-Wagenaarstraat d.d. 12 augustus 2014.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting op de beheersverordening is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft het instrument beheersverordening en de instrumenten, die in aanvulling op de verordening beschikbaar zijn voor het beheer van de gronden en gebouwen in het gebied van de verordening.
- Hoofdstuk 3 gaat over de onderbouwing van de keuze voor het instrument beheersverordening voor het gebied van de verordening, de uitgangspunten, waarop de verordening is gebaseerd en de toelichting op de inhoud van de verordening.
- Hoofdstuk 4 bevat het onderzoek naar de relevante beleidskaders en het onderzoek naar de omgevingsaspecten.

HOOFDSTUK 2 DE BEHEERSVERORDENING

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de beheersverordening als juridisch-planologisch instrument. Ook wordt aandacht besteed aan de juridische instrumenten, waarmee - naast de beheersverordening - het ruimtelijk beheer en gebruik van de gronden en gebouwen in het gebied van de verordening kan worden ingevuld.

2.2 De beheersverordening

2.2.1 Inhoudelijk

Een beheersverordening is een planologische beheerregeling voor het bestaande gebruik voor een gebied, waarin geen concrete of slechts ondergeschikte ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Daaronder moet worden verstaan: geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen ten opzichte van de planologisch toegestane bebouwing- en gebruiksmogelijkheden van de gronden en bebouwing of ten opzichte van de feitelijk bestaande bebouwing en het bestaande gebruik.

Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Bij gebruik in ruime zin - boven op het gebruik in enge zin - gaat het tevens om het planologisch bestaan gebruik, dat op grond van het geldende bestemmingsplan en/of verleende vrijstellingen, afwijkingen of vergunningen is toegelaten. Ook alle nog niet gerealiseerde, maar dus wel geldende, gebruiks- en bouw mogelijkheden vallen daaronder. Inmiddels staat vast - volgens jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) - dat het is toegestaan dit gebruik in ruime zin in een beheersverordening op te nemen. Daarmee blijven ook op grond van een beheersverordening kleinschalige, vrijwel altijd perceelsgebonden, ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, die dus al eerder planologisch toelaatbaar zijn gesteld.

In de beheersverordening voor de in paragraaf 1.2. genoemde locaties/objecten van het gebied van deze beheersverordening is er voor gekozen zowel het gebruik in ruime zin op te nemen, dus de verwerking van de verleende vrijstellingen/omgevingsvergunningen en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen Binnenstad (2002) en Scheldekwartier-Zuid – Bouwblok D (2013) als het gebruik in enge zin, de feitelijke aanwezige situatie. Voor zover nog buiten de gronden van die bestemmingsplannen het bestemmingsplan 'De Schelde' formeel van kracht is, zijn die mogelijkheden uiteraard niet opgenomen in de verordening, omdat dat bestemmingsplan volledig uitging van industriële bebouwing/gebruik en omdat inmiddels de gemeente, als eigenaar van de grond, het openbaar gebied rondom de gerealiseerde ruimtelijke ontwikkelingen heeft heringericht. Op bijlage 1 staan de vigerende planologische regelingen aangegeven.

2.2.2 Bestanddelen beheersverordening

Anders dan bij het bestemmingsplan, bepaalt de Wet ruimtelijke ordening niet uit welke elementen een beheersverordening bestaat. Het is wel duidelijk, dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied en regels geeft voor het ruimtelijk en functioneel beheer van het gebied. Met andere woorden, een beheersverordening is in grote mate vormvrij. De beheersverordening heeft een digitale component en sluit aan bij de digitale opzet van de instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening.

Dat maakt, dat een beheersverordening bestaat uit:

- een object, dat bestaat uit het gebied, waarop de verordening betrekking heeft (het verordeningengebied); deze is op de bijbehorende verbeelding aangegeven als het gebied van de verordening met één of meer objecten binnen het gebied, die op de verbeelding zijn aangegeven als besluit(sub)vlak;
- regels, die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten en die kunnen gaan over gebruiksvormen, bouwen, aanleggen, slopen, afwijken met een omgevingsvergunning en overgangsrecht;

Hoewel de Wet ruimtelijke ordening dit evenmin bepaalt, is het noodzakelijk, de beheersverordening vergezeld te laten gaan van een toelichting, waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd. De Wet

ruimtelijke ordening bepaalt wel, dat de beheersverordening de volgende elementen kan bevatten:

- een verbod om bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning dan wel onder voorwaarden ter bescherming van bepaalde waarden of belangen (bijv. voor de veiligstelling van archeologische waarden);
- een verbod om bouwwerken te slopen zonder omgevingsvergunning (bijv. voor de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle objecten);
- binnenplanse afwijkingsregels (bijv. voor geringe afwijkingen);
- overgangsrecht .

In deze beheersverordening is het noodzakelijk gebleken om regels op te nemen over het uitvoeren van (sloop)werkzaamheden. Hoewel de verordening voldoende bouw- en gebruiksmogelijkheden bevat, is het uit een oogpunt van flexibiliteit wenselijk, gezien de aard, het karakter en de ligging van het gebied, om enkele binnenplanse afwijkingsregels op te nemen. Overgangsrecht is verplicht om eventueel een bestaande situatie, die afwijkt van de toegestane bebouwing en gebruik te beschermen. Dit is overigens niet aan de orde in het gebied van deze verordening.

2.2.3 Procedureel

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening. In tegenstelling tot een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning staat tegen de vaststelling van een beheersverordening geen beroep open.

Hoewel wettelijk niet verplicht, is vooraf aan de vaststelling van de beheersverordening de gelegenheid geboden een reactie in te dienen. De reacties worden betrokken bij de (voorbereiding tot) vaststelling van de beheersverordening door de gemeenteraad.

De beheersverordening wordt digitaal vastgesteld en bekend gemaakt, tegelijk met de verordening op papier. Bij verschil in uitleg is de digitale versie beslissend.

2.3 Aanvullende ruimtelijke instrumenten

De beheersverordening is één van de beschikbare wettelijke juridisch-planologische instrumenten voor het ruimtelijk en functioneel beheer van een gebied. Dit middel kan niet los worden gezien van andere instrumenten, die ook daarvoor kunnen worden benut. Deze worden hierna belicht.

2.3.1 Het vergunningsvrij bouwen

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, die voortvloeit uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn bouw- en gebruiksactiviteiten opgenomen, waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is. Daarbij is onderscheid gemaakt in twee categorieën van vergunningsvrije bouwactiviteiten:

- de altijd geheel vergunningsvrije activiteiten uit artikel 2 van Bijlage II, ongeacht of deze binnen een bestemmingsplan of beheersverordening passen;
- de activiteiten uit artikel 3 van bijlage II, die pas vergunningsvrij zijn, indien deze passen binnen een bestemmingsplan of beheersverordening.

Voor beide categorieën gelden de volgende belangrijkste uitzonderingen:

- vergunningsvrij bouwen is niet toegestaan in een gebied, dat wegens explosiegevaar of op grond van veiligheidsrisico's onbebouwd moet blijven;
- wanneer een gebied archeologische resten bevat, is vergunningsvrij bouwen met een oppervlakte van meer dan 50 m² niet toegestaan.

Voor vergunningsvrije activiteiten is logischerwijs geen procedure van toepassing. Deze kunnen zonder meer worden uitgevoerd.

2.3.2 Categorieën van gevallen tot afwijking

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn ook categorieën van gevallen opgenomen (artikel 4), waarvoor door middel van een omgevingsvergunning van een bestemmingsplan of van een beheersverordening mag worden afgeweken.

Het gaat om - onder nadere voorwaarden - bijbehorende bouwwerken, infrastructurele of openbare

voorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dakkapellen/opbouwen, een antenne-installatie, duurzame energie-installaties, gebruiksveranderingen binnen de bebouwde kom en het gebruik van recreatiewoningen.

Voor de activiteiten, die via deze regeling mogelijk kunnen worden gemaakt, geldt de reguliere voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent, dat er een beslistermijn van acht weken geldt met de mogelijkheid tot verdaging met zes weken na de datum van ontvangst van een ontvankelijke aanvraag. Het niet tijdig beslissen leidt tot een vergunning van rechtswege. Nadat de vergunning is verleend, staat daartegen bezwaar en beroep open.

2.3.3 Planologische omgevingsvergunning

Voor ten tijde van de vaststelling onvoorziene, grootschalige(r) ruimtelijke ontwikkelingen, die niet met de in de paragrafen 2.3.1 en 2.3.2 genoemde instrumenten toegelaten zijn resp. zijn te vergunnen, biedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid om van een bestemmingsplan of van een beheersverordening af te wijken, indien wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Mocht zich gedurende de werkingsduur van de verordening een situatie voordoen, die niet in deze beheersverordening past of met voorgaande instrumenten kan worden toegestaan, wordt deze ontwikkeling beoordeeld op ruimtelijk-planologische aanvaardbaarheid. Indien geconcludeerd wordt, dat medewerking kan worden verleend, biedt dit instrument daartoe de mogelijkheid.

Voor toepassing van dit juridisch-planologische instrument met een ruimtelijke onderbouwing geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Deze procedure omvat een termijn, waarin de ontwerp-vergunning ter inzage wordt gelegd en een ieder zijn of haar zienswijze kan indienen. De gemeenteraad dient een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De procedure heeft een beloop van vier tot zes maanden. Nadat de vergunning is verleend staat hiertegen beroep open.

HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN

3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is het instrument van de beheersverordening en de aanvullende instrumenten belicht. In dit hoofdstuk wordt de toepassing van deze instrumenten op het gebied Scheldekwartier - zuid uiteengezet en wordt de gemaakte keuze inzichtelijk gemaakt.

3.2 Motivatie instrument beheersverordening

In een deel van het gebied Scheldekwartier - zuid zijn ontwikkelingen afgerond en deels is het gebied in ontwikkeling. Een planologisch-juridische beheerregeling is om die reden noodzakelijk. Aan nieuwe, ten tijde van de voorbereiding en vaststelling niet concreet voorziene doch passend geachte, ruimtelijke ontwikkelingen, kan en zal door middel van afzonderlijke planologische procedures medewerking worden verleend.

Zoals in paragraaf 1.2 staat aangegeven omvat het gebied van de verordening:

- de bestaande woningen/appartementen aan de Wagenaarstraat-Peperdijk-Dok van Perry ;
- het Dok van Perry en het daarnaast gerealiseerde horeca/expositiepaviljoen;
- het trafostation van Delta;
- de bestaande woningen aan de Stenenbeer;
- het in aanbouw zijnde woonzorgcomplex aan de Peperdijk-Wagenaarstraat ;
- de in aanbouw zijnde woningen aan de Kleine Kerkstraat-Wagenaarstraat;
- het rondom deze bebouwing behorende openbaar gebied.

Zoals in paragraaf 2.2.1 is uiteengezet, zijn voor deze locaties/objecten geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Voor het parkeerterrein aan de Stenen Beer is weliswaar op termijn woningbouw voorzien, echter, van belang is om voor de periode, dat toekomstige andere bebouwing/gebruik nog niet concreet aan de orde is, het nu bestaande feitelijke gebruik, conform het nu geldende bestemmingsplan Binnenstad, te continueren. Zodra de woningbouw zich concreet aandient, kan door middel van een omgevingsvergunning als bedoeld in paragraaf 2.3.3 medewerking worden verleend.

Voor het, op grond van een vrijstelling ex artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening, gerealiseerde appartementencomplexen aan de Wagenaarstraat-Peperdijk-Dok van Perry, zijn de in die vrijstelling opgenomen bouw- en gebruiksmogelijkheden (detailhandel, dienstverlening, horeca) verwerkt in deze verordening. Ten behoeve van de grondgebonden stadswoningen aan de Kleine Kerkstraat en de Wagenaarstraat is de vergunde bouwhoogte opgenomen. Voor het horeca/expositiepaviljoen, dat met een omgevingsvergunning tot stand is gekomen, geldt, dat in die vergunning toelaatbaar gestelde gebruik als tentoonstellingsruimte, ook verwerkt is. Ook de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan De Schelde ten behoeve van het woonzorgcomplex is in de verordening dienovereenkomstig opgenomen.

Met als doel een juridisch-planologisch beheer, is de beheersverordening een adequaat instrument om de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik te reguleren en aldus aan de wettelijke plicht tot het actueel houden van de planologische regelgeving te voldoen.

3.3 Opzet beheersverordening

Deze beheersverordening is gebaseerd op de volgende twee uitgangspunten (zie ook par. 2.2.1) :

- het beheer van de feitelijk bestaande situatie (gebruik in enge zin);
- verwerking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van eerder afgegeven planologische vrijstellingen/omgevingsvergunningen en van de voorheen geldende bestemmingsplannen (gebruik in ruime zin).

3.3.1 Beheer van de bestaande situatie

Het beheer van de bestaande situatie is één van de uitgangspunten van deze beheersverordening. De verordening regelt dit uitgangspunt door te bepalen, dat zowel qua gebruik als qua bouwen, de bestaande situatie is toegestaan.

De bestaande situatie bestaat uit zowel gebruik als bouwen:

- bestaand gebruik: het feitelijke gebruik van de gronden en bouwwerken, zoals aanwezig op het moment van vaststelling van de verordening;
- bouwen (bestaande bouwwerken): bouwwerken, die in overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning bouwen.

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning en bij verzoeken om handhaving, kan de bestaande situatie door middel van de volgende bronnen worden geraadpleegd:

- *luchtfoto d.d. juni 2014 (bijlage 1)*; aan de hand van luchtfoto zijn verschillende waarnemingen mogelijk; dit betreft hoofdzakelijk de locatie van de bebouwing;
- *lijst met functies (bijlage 2)*; in bijlage 2 is een lijst opgenomen, waarin per adres is weergegeven welke functie(s) op dat adres worden resp. mogen worden uitgeoefend; dit betreffen gegevens uit de gemeentelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en gegevens uit de verleende vrijstellingen/omgevingsvergunningen; aan de hand van deze lijst kan worden teruggevonden wat de bestaande situatie (functie) is/was op het moment van vaststelling van de verordening;
- *archief omgevings- en bouwvergunningen*; door middel van het gemeentelijk archief met verleende bouw- en omgevingsvergunningen is per geval de bestaande resp. vergunde situatie inzichtelijk.

3.3.2 Verwerking planologische mogelijkheden

Naast het feitelijk bestaande gebruik zijn in de regels de planologische mogelijkheden opgenomen uit eerder verleende planologische vrijstellingen/omgevingsvergunningen en de vòòr deze verordening geldende bestemmingsplannen. De afzonderlijke functies in het gebied zijn onderverdeeld in besluit(sub)vlakken. Daaraan zijn regels gesteld ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op en van de gronden en van de aanwezige bebouwing.

Besluitvlak 'Wonen'

Dit besluitvlak is opgenomen voor de appartementen aan de Wagenaarstraat-Peperdijk-Dok van Perry, voor de woningen aan de Stenenbeer, voor de ouderenwoningen in het woonzorgcomplex aan de Peperdijk-Wagenaarstraat en voor de stadswoningen aan de Wagenaarstraat en de Kleine Kerkstraat. Met het besluitsubvlak 'gemengd' zijn de bij de vrijstelling voor het plan Bestevaer aangegeven gebruiksmogelijkheden voor detailhandel en dienstverlening verwerkt en met het besluitsubvlak horeca het bij die vrijstelling aangegeven gebruik voor horeca (categorie 1, met uitzondering van logiesverstrekking) van de in dit plan opgenomen commerciële ruimten. Ter vergroting van een flexibele invulling van die ruimten is een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor dienstverlening, detailhandel, kantoor en cultuur en ontspanning.

Met het besluitsubvlak 'maatschappelijk' is het bij de projectomgevingsvergunning aangegeven gebruik voor maatschappelijke doeleinden aangeduid. Dit betekent dus, dat de nieuwbouw van het woonzorgcomplex in zijn geheel zowel voor wonen als voor maatschappelijke doeleinden mag worden gebruikt. Tenslotte is met het besluitsubvlak 'parkeervoorziening' de ondergrondse parkeergarage aangeduid.

De hoogtes zijn als volgt bepaald:

1. 17 en 19 meter bouwhoogte voor de appartementencomplexen en de stadswoningen aan de Wagenaarstraat-Peperdijk-Dok van Perry, dit in overeenstemming met de verleende vrijstelling ex art. 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening d.d. 6 oktober 2009;
2. 14 meter bouwhoogte voor de stadswoningen aan de Kleine Kerkstraat en de Wagenaarstraat, dit in overeenstemming met de verleende vrijstelling ex art. 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening d.d. 6 oktober 2009;
3. 9 meter goothoogte en 11 meter bouwhoogte voor de woningen aan de Stenenbeer, dit in overeenstemming met het voorheen geldende bestemmingsplan Binnenstad, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 augustus 2002 ;

4. 20 en 17 meter bouwhoogte voor het gedeelte van het woonzorgcomplex aan de Peperdijk-hoek Wagenaarstraat en 14, 13, 11, 10 meter en 2 meter bouwhoogte voor het gedeelte van het woonzorgcomplex aan de Wagenaarstraat, dit in overeenstemming met de verleende projectafwijkingvergunning ex art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht d.d. 12 augustus 2014;
5. 11 meter bouwhoogte voor de woningen aan de Kleine Kerkstraat en de Wagenaarstraat, dit in overeenstemming met het voorheen geldende bestemmingsplan Scheldekwartier-Zuid - Bouwblok D, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 oktober 2013.

In de aanvullende bouwregels zijn regels opgenomen, die overeenkomen met de algemeen in Vlissingen geldende bouwregels bij woningen. Het gaat dan hoofdzakelijk om regels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, maar dat vloeit ook al voort uit de regeling ten aanzien van het mogen vervangen van de bestaande bebouwing van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie en mogen voortzetten van het bestaande gebruik: het uitgangspunt bij iedere bestemming in een beheersverordening. Ook de algemeen in Vlissingen geldende regels voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn opgenomen.

Tot 27 augustus 2017 is een vrijstelling verleend voor het tijdelijk gebruik als kantoor van de woning Dok van Perry 21. Deze behoefte geen regeling in deze verordening, omdat na dat tijdstip een gebruik als woning weer in de rede ligt.

Besluitvlak 'Bedrijf'

Het trafostation aan de Hendrikstraat 51 is ook als 'Bedrijf' aangeduid. In de aanvullende gebruiksregels is bepaald, dat uitsluitend een gebruik als nutsvoorziening is toegelaten en dat geluidhinderlijke en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken buiten het bouwvlak is gesteld op ten hoogste 5 meter.

Besluitvlak 'Verkeer - Verblijf'

Het openbaar gebied is aangegeven als 'Verkeer - Verblijf'. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen, zijn toegelaten tot een maximale hoogte van 5 meter. Medegebruik van deze gronden voor in de Gemeente Vlissingen plaatsvindende evenementen is toelaatbaar gesteld.

Besluitvlak 'Horeca'

Het horecapaviljoen Dok van Perry 41, is, in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning d.d. 6 september 2011 aangeduid als 'horeca'. In de regels is bepaald, dat uitsluitend horeca, categorie 1 (met uitzondering van logiesverstrekkende horeca) is toegelaten en tevens een gebruik als tentoonstellingsruimte. Een afwijkingbevoegdheid voor het gebruik is opgenomen voor andere publieksgerichte functies.

Besluitvlak 'Water'

Het Dok van Perry is aangeduid als 'Water'. In de regels is, in overeenstemming met de verleende vrijstelling d.d. 9 juni 2009, het gebruik voor havenactiviteiten toelaatbaar gesteld. Risicovolle en geluidhinderlijke inrichtingen zijn niet toegestaan. Medegebruik van het water (Dok van Perry) voor in de Gemeente Vlissingen plaatsvindende evenementen is toelaatbaar gesteld. Qua bebouwing zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen, toegelaten tot een maximale hoogte van 5 meter.

Besluitvlak 'Maatschappelijk'

Het deel van het woonzorgcomplex, dat in de vm. Zware Plaatwerkerij aan de Peperdijk wordt gerealiseerd, is, in overeenstemming met de verleende projectafwijkingvergunning d.d. 12 augustus 2014, aangeduid als maatschappelijk. Met het besluitsubvlak 'wonen' is het gebruik voor wonen op de verdiepingen aangeduid. Tevens is het vergunde commerciële gebruik voor ondergeschikte en ondersteunende detailhandel, dienstverlening, kantoren en horeca (verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen etenswaren, maaltijden en/of dranken) toelaatbaar gesteld.

Vanwege de toegekende cultuurhistorische waarde van de vm. Zware Plaatwerkerij is deze tevens aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol'. De bouwhoogte van bouwwerken buiten het bouwvlak is gesteld op ten hoogste 5 meter.

Besluitvlak 'Waterstaat'

De beschermingszone van de secundaire waterkering langs het Dok van Perry en de Dokhaven is, behalve voor de andere daar voorkomende besluitvlakken, tevens met het besluitvlak 'Waterstaat' aangegeven.

Besluitvlak 'Waarde - Archeologie'

Op grond van het uitgevoerde archeologisch onderzoek (zie par. 4.3.7) moeten, ter bescherming van de (te verwachten) archeologische waarden, delen van het gebied van de verordening tevens worden aangeduid tot 'Waarde - Archeologie'. In de regels is opgenomen, dat werkzaamheden in dit gebied onder archeologische begeleiding moeten plaatsvinden en vooraf dienen te worden gemeld.

3.3.3 Onderdelen en opzet van de beheersverordening

De beheersverordening bestaat uit de volgende onderdelen:

- de verbeelding;
- de regels (vier hoofdstukken).

Het gebied van de verordening is op de verbeelding aangegeven. De regels bestaan uit vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 van de regels bevat inleidende regels: begripsbepalingen (artikel 1) en regels voor de wijze van meten (artikel 2). Deze zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de regels.
- In hoofdstuk 2 zijn de gebiedsregels ofwel de gebruiks- en bouwregels opgenomen. In deze bepalingen is het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven en zijn bouwregels opgenomen. Deze zijn niet van toepassing op de categorie 'vergunningsvrije bouwwerken'. Van een aantal bouwregels kan worden afgeweken. Deze afwijkingsbepalingen zijn eveneens opgenomen in de gebiedsregels.
- Hoofdstuk 3 omvat een algemene bepaling, die voor het gehele gebied van toepassing is: de anti-dubbeltelregel. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen tot 10% van de maatvoeringsbepalingen in hoofdstuk 2 van de regels en is een bepaling opgenomen in de overige regels over de werking van de wettelijke regelingen, waarnaar verwezen wordt in de regels.
- De overgangs- en slotregels zijn ondergebracht in hoofdstuk 4.

Gebiedsregels

Voor de verschillende bestaande functies zijn afzonderlijke gebiedsregels opgenomen: Wonen, Verkeer - Verblijf, Bedrijf, Maatschappelijk, Horeca, Water, Waterstaat en Waarde - Archeologie. In de gebiedsregels is het volgende vastgelegd.

- het bestaande gebruik (in enge zin) mag worden voortgezet.
- in aanvulling op de bepaling inzake bestaand gebruik zijn voor de afzonderlijke gebruiksvormen bepalingen opgenomen, waarmee de planologische ruimte uit de (voorheen) geldende vrijstellingen/omgevingsvergunningen/bestemmingsplannen is gecontinueerd.
- afwijkingsregels zijn opgenomen voor ruimtelijk en planologisch ondergeschikte afwijkingen, die zonder onderzoek kunnen worden toegepast; bij iedere afwijking vinden wel een afweging en toetsing plaats.
- de aanwezige gebruiksvormen zijn in bijlage 3 vermeld.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een beheersverordening, die tot doel heeft het gebruik in ruime zin te regelen, zoals de onderhavige, is het verantwoord van de beleidsaspecten en de sectorale wetgeving van belang, in die zin dat de uitkomsten er niet aan in de weg mogen staan om dat gebruik als zodanig vast te leggen. Deze onderzoeken zijn immers bij de voorbereiding van de in deze verordening verwerkte vrijstellingen/omgevingsvergunningen/bestemmingsplannen al verricht en hebben ertoe geleid, dat deze rechtmatig zijn verleend resp. vastgesteld.

In dit hoofdstuk is niettemin voor alle reguliere onderzoeksaspecten bij een ruimtelijk plan, nagegaan of vastlegging van het gebruik in ruime zin tot strijdigheid met sectorale wetgeving zou kunnen leiden. Daarnaast is het nuttig en noodzakelijk om informatie over sectorale aspecten, die een rol kunnen spelen bij de vergunningverlening, te verwerken in een beheersverordening.

De eindconclusie luidt, dat de beleids- en sectorale aspecten de vaststelling van de beheersverordening niet beletten of tot inperking van het gebruik in ruime zin zouden moeten leiden. Hierna wordt dit nader verantwoord.

4.2 Beleidsaspecten

In het kader van deze beheersverordening is getoetst welke beleidsstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau relevant zijn.

4.2.1 Rijksbeleid

Op 22 november 2011 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door de Tweede Kamer aanvaard en op 1 januari 2012 in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de visie wordt een aantal nationale belangen benoemd. Ten aanzien van het beheer van stedelijk gebied worden geen uitspraken gedaan.

4.2.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan Zeeland 2012-2016 en de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (beiden vastgesteld 28 september 2012) worden aantal provinciale beleidsvelden en belangen belicht. Deze zijn geen van alle relevant voor deze verordening, die uitsluitend gericht is op beheer van de bestaande situatie in het gebied van de verordening.

4.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De structuurvisie 'Vlissingen stad aan zee - een zee aan ruimte' (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009) is niet gedetailleerd ingezoomd op de gronden, die in het gebied van de verordening zijn opgenomen. Het gebied Scheldekwartier is aangewezen als (toekomstig) transformatiegebied naar stedelijke functies. Met de vergunde ontwikkelingen, die in deze verordening worden vastgelegd, is voor dit gebied aan die doelstelling voldaan.

Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier

De ontwikkelingsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 november 2011) geeft op hoofdlijnen de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan. Voor het binnen het gebied van de verordening opgenomen deelgebied van het Schedekwartier zijn de daarvoor verleende vrijstellingen/omgevingsvergunningen of nog geldende bestemmingsplannen onverkort verwerkt. De verordening spoort dus volledig met de ontwikkelingsvisie.

Conclusie

Het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente staat de vaststelling van de beheersverordening niet in de weg.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Milieu algemeen

In het Dok van Perry zijn havenactiviteiten toelaatbaar gesteld. Daarbij moet - als voorbeeld - gedacht worden aan een ligplaats voor schepen en het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden en lichte reparatiewerkzaamheden. De kortste afstand tot meest nabijgelegen woningen varieert van 20 tot 30 meter. Dat betekent, dat, omdat er in de omgeving sprake is van een gemengd (stedelijk) gebied, op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', werkzaamheden in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 toegelaten zijn. De minimale afstand tot aaneengesloten woningen bedraagt in die milieucategorieën bij het omgevingstype 'gemengd gebied' resp. 0, 10 en 30 meter. Dat zijn werkzaamheden, die geen of nauwelijks hinder voor de woon- en leefomgeving geven. Daarnaast moet voor die werkzaamheden voldaan worden aan, afhankelijk van een zich aandienend concreet gebruik, het van toepassing zijnde Activiteitenbesluit op grond van de Wet milieubeheer.

Voor de ontwikkeling van het plangebied Scheldekwartier, waarvan het gebied van deze verordening deel uitmaakt, is, op grond van de Wet milieubeheer, een zgn. planmer op grond van de Wet milieubeheer opgesteld, die door de gemeenteraad in zijn vergadering van 24 april 2008 is aanvaard. In die rapportage zijn alle wettelijk verplicht milieuaspecten onderzocht en beoordeeld. Tevens heeft deze rapportage onderdeel uitgemaakt van de verschillende planologische procedures, die geleid hebben tot de inmiddels gerealiseerde en in aanbouw zijnde bebouwing in het gebied van de verordening. Vast is komen te staan, dat de milieuaspecten geen beletselen vormden. In de hierna volgende paragrafen zijn de conclusies samengevat weergegeven.

4.3.2 Water

De beschermingszone van het waterstaatwerk langs de Dokhaven ligt binnen het gebied van de verordening en is als zodanig aangeduid. Overige wateraspecten zijn niet aan de orde.

4.3.3 Geluid

De Wet geluidhinder bepaalt, dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen akoestisch onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidsbelasting tengevolge van wegverkeer, industrie en railverkeer. Bij het onderzoek ten behoeve van de planologische procedures voor de bestaande en in aanbouw zijnde geluidgevoelige bestemmingen - de in het gebied van de verordening gelegen en in aanbouw zijnde woningen en het in aanbouw zijnde woonzorgcomplex - is vastgesteld, dat voldaan wordt aan deze wetgeving. Nader onderzoek in het kader van deze verordening is om die reden dan ook niet vereist.

4.3.4 Bodem, explosieven, ecologie en luchtkwaliteit

De van kracht zijnde regelingen op het gebied van bodem, niet-gesprongen conventionele explosieven, ecologie en luchtkwaliteit richten zich op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij het onderzoek ten behoeve van de planologische procedures voor de bestaande en in aanbouw zijnde geluidgevoelige bestemmingen - de in het gebied van de verordening gelegen en in aanbouw zijnde woningen en het in aanbouw zijnde woonzorgcomplex - is vastgesteld, dat voldaan wordt aan de wetgeving op genoemde omgevingsaspecten. Er zijn dan ook geen beletselen, vanuit dit oogpunt, om de beheersverordening vast te stellen. Ook is het niet noodzakelijk voor deze sectorale aspecten een specifieke regeling op te nemen in de verordening.

4.3.5 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen

In het gebied van de verordening zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid, die gevaar zouden kunnen opleveren op de in het gebied van de verordening gelegen kwetsbare objecten (woningen, kantoor).

Vervoer gevaarlijke stoffen Westerschelde

De contour van het plaatsgebonden risico tengevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde bevindt zich op het water. Dit houdt in, dat deze contour is gelegen buiten het gebied van de beheersverordening.

Het gebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de Westerschelde. In 2011 zijn in de actualisatiestudie van de risico's en de prognose's in de nu bestaande situatie voor de periode 2015-2030 geen knelpunten met betrekking tot het groepsrisico geconstateerd.

Conclusie

De beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van de bestaande situatie. Er zijn dan ook geen beletselen, vanuit dit oogpunt, om de beheersverordening vast te stellen. Binnen de daarvoor in aanmerking komende gebiedsregels is specifiek bepaald, dat er geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid mogen worden opgericht.

4.3.6 Cultuurhistorie

Binnen het gebied van de verordening bevinden zich een aantal monumenten: het Dok van Perry en de woningen Stenenbeer 3 t/m 11. Deze zijn uitputtend beschermd op grond van de Monumentenwet 1998. Een beschermende regeling in de beheersverordening is om die reden niet noodzakelijk.

De vm. Zware Plaatwerkerij is, na een onderzoek naar cultuurhistorisch waardevolle objecten in het plangebied Scheldekwartier, aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol industrieel gebouw. Met de restauratie en herbestemming tot woonzorgcomplex wordt dit object behouden. In de verordening is het gebouw aangeduid als cultuurhistorisch waardevol.

Andere cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn binnen het gebied van de verordening niet aanwezig.

4.3.7. Archeologie

Normstelling en beleid

Per 1 september 2007 is door de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) de Monumentenwet gewijzigd. In de gewijzigde wet is geregeld, dat de verantwoordelijkheid voor het beheer van de archeologie bij de gemeente ligt. De gemeenteraad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan of beheersverordening rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden.

Een belangrijk uitgangspunt, is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgegaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van vooronderzoek tijdig inzicht wordt verkregen in de archeologische waarden van een gebied, zodat deze bij beoogde planontwikkelingen kunnen worden betrokken. Voor de ruimtelijke ordening is een belangrijke bepaling, dat de bodemingrepen met een oppervlakte kleiner dan 100 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. De gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen.

Op 23 februari 2006 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006' vastgesteld. De provincie Zeeland heeft met de inhoud van deze nota ingestemd. De Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006 is in 2008 geëvalueerd. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 24 april 2008 de nieuwe 'Nota archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008' vastgesteld. Onderdeel van deze nota vormt een gewijzigde vrijstellingsregeling, waarbij is bepaald, dat in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde grondwerkzaamheden zonder archeologisch onderzoek mogen plaatsvinden tot een diepte van 0,40 m en een oppervlakte van 500 m². Voor gebieden ter hoogte van AMK-terreinen met een vastgestelde archeologische waarde en voor gebieden ter hoogte van een zogenaamde verwachtingszone op basis van historische kaarten en voor gebieden binnen een straal van 50 meter rondom een vindplaats geldt, dat uitsluitend bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 0,40 meter onder huidig maaiveld en geen grotere oppervlakte hebben dan 30 m², vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. In het op basis van deze wet uitgevaardigde Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald, dat voor vergunningsvrije bouwwerken tot 50 m² geen beperkingen ten aanzien archeologie gelden. Dat betekent, dat de vrijstellingsregeling tot 30 m² geen betekenis meer heeft. Afstemming van deze wetgeving op de regels van het bestemmingsplan verdient aanbeveling. De vrijstellingsregeling van 30 m² is om die reden opgetrokken tot 50 m².

De verwachtingskaart en de beleidsadvieskaart maken onderdeel uit van dit beleid. De verwachtingskaart is een nadere detaillering van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) die tot stand is gekomen door nader bureauonderzoek. De kaart is op maat gesneden op de Walcherse schaal en geeft de verwachting weer ten aanzien van archeologische vondsten. Op de beleidsadvieskaart is de vrijstellingsregeling gekoppeld aan de archeologisch waardevolle gebieden en verwachtingszones. Dit resulteert in een overzicht van de beleidsadviezen per gebied.

Het gebied van de verordening ligt ter hoogte van de 16^e eeuwse uitbreiding van de historische stadskern en ligt dus binnen een gebied met een hoge archeologische waarde.

Onderzoeksresultaten

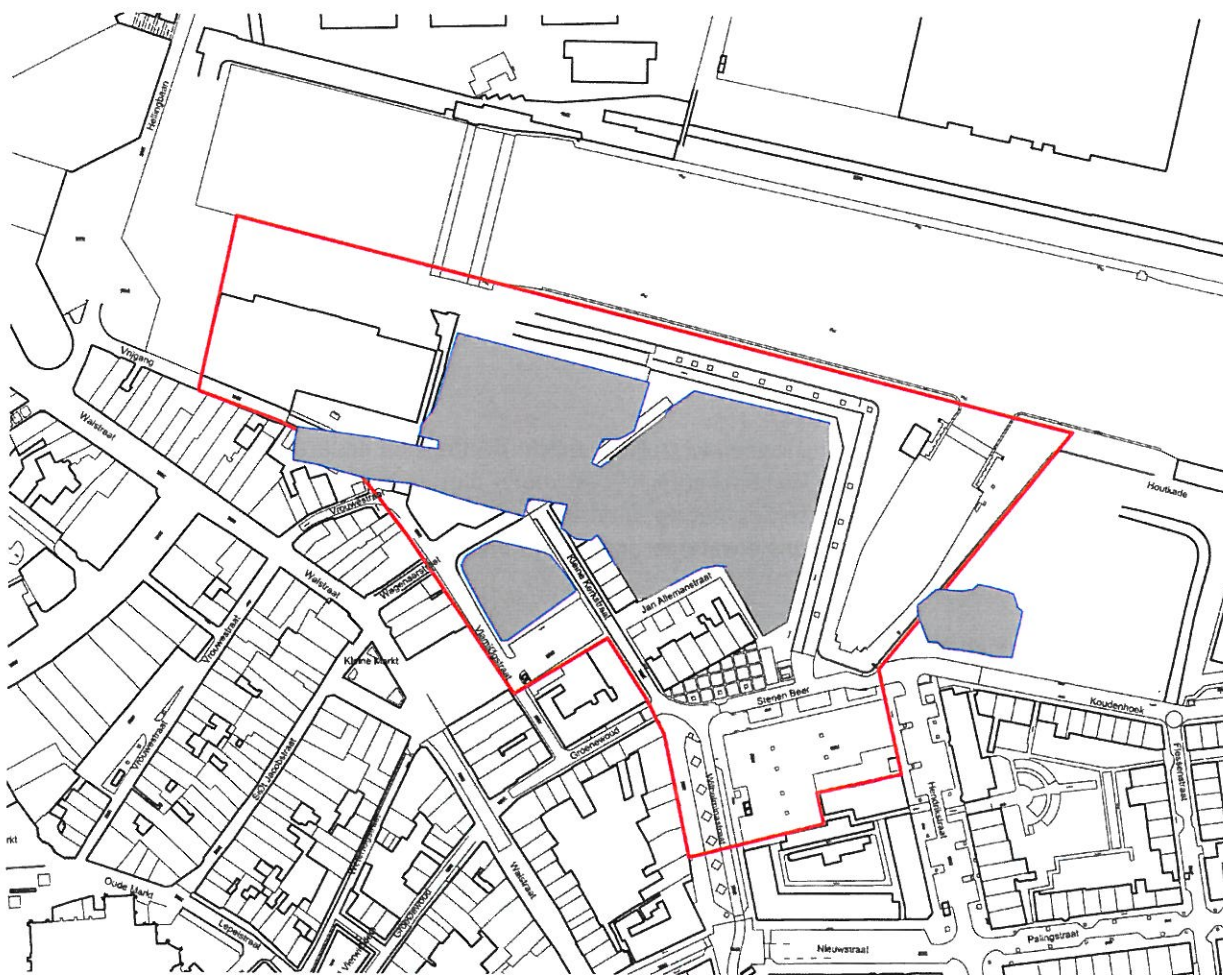
Door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. is een bureauonderzoek uitgevoerd voor het gehele gebied van het project Scheldekwartier, dus inclusief het gebied voor deze verordening, om te beoordelen of realisatie van het plan zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. In februari 2006 is de rapportage van het archeologische vooronderzoek - een bureauonderzoek - uitgebracht.

Uit dit onderzoek kwam onder meer uit dat het gebied rond de Dokhaven een archeologisch waardevol gebied is. Als gevolg hiervan is, in het kader van de eerst geplande ontwikkelingen aldaar, een grootschalige opgraving uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten aan de zuidzijde van de Dokhaven. Dit valt samen met een groot deel van het gebied van de verordening. De onderzochte terreindelen zijn in onderstaande kaart grijs ingekleurd. Hier is in de toekomst geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk. Alle archeologische resten zijn hier opgegraven, gedocumenteerd en vervolgens verwijderd.

In de overige gebieden heeft geen of in beperkte mate onderzoek plaatsgevonden. Per terreindeel zal de archeologische deskundige van de gemeente bij voorgenomen bodemverstorende activiteiten een archeologisch advies op maat opstellen. Dit kan nogal verschillen: zo is het Dok van Perry volledig gerestaureerd, maar onder de huidige vloer kunnen nog resten van de eerste versies van het Dok aanwezig zijn. Evenzo zijn de bovenste opvallende de gedempte Pottekaai in mindere mate archeologisch interessant, maar zijn de onderste opvallende van deze haven en de kadewerken dat wel.

In onderstaande kaart hebben de wit gelaten gebieden binnen het gebied van de verordening een aanduiding 'Waarde - Archeologie'. Hier geldt dat, op basis van het archeologisch onderzoek dat tot nog toe is uitgevoerd, toekomstige bodemingrepen onder een archeologische begeleiding moeten plaats vinden. Het is het gevolg van het gevoerde selectiebeleid ten behoeve van de ontwikkeling van het Scheldekwartier dat, met uitzondering van het Dok van Perry en de omliggende strook, hier geen grootschalig onderzoek in de vorm van een opgraving moet plaatsvinden, maar kan worden volstaan met een archeologische begeleiding.

De Walcherse Archeologische Dienst moet op voorhand geïnformeerd worden over de aanvang van graafwerkzaamheden, zodat zij tijdens deze werkzaamheden waarnemingen kan verrichten.



HOOFDSTUK 5 PROCEDURE

5.1 Inspraak

Op de totstandkoming van een beheersverordening is er geen wettelijk verplicht voorgeschreven procedure. Niettemin is de verordening onderwerp van inspraak gemaakt. Daartoe heeft het ontwerp ingaande 9 juli 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens zijn alle eigenaren/bewoners in het gebied bij brief van 6 juli 2015 op de hoogte gesteld van het ontwerp van de verordening.

Gedurende deze termijn zijn er geen reacties ingediend. De gemeenteraad heeft op 15 oktober 2015 de beheersverordening ongewijzigd vastgesteld.

5.2 Overleg

Voor een beheersverordening is geen wettelijk verplicht overleg met andere instanties voorgeschreven. Voor de goede orde is het Waterschap Scheldestromen niettemin per e-mail d.d. 9 juli 2015 in de gelegenheid gesteld te reageren op het besluitvlak 'Waterstaat' met de daarbij behorende regels voor de in het gebied gelegen regionale waterkering. Het waterschap heeft aangegeven zich met de regeling te kunnen verenigen.

Verder zijn er geen andere diensten van Provincie of Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, die in deze verordening aan de orde zouden kunnen zijn.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Luchtfoto juni 2014



BIJLAGE 2 LIJST FUNCTIES EN GEBOUWEN

INVENTARISATIE BEHEERSVERORDENING SCHELDENKWARDIER-ZUID PER 01.07.2015

Nr.	Adres	Eigenaar	Gebruiker	Functie	Aanduiding beheersverordening
1	Dok van Perry	Gemeente Vlissingen	Gemeente Vlissingen	havenactiviteiten; ligplaats schepen	water
2	Dok van Perry 1 v/m 31	AVV Beheer/bewoners	deels leeg/deels bewoond	wonen	wonen
3	Dok van Perry 21	AVV Beheer	WTS Architecten	wonen; tijdelijk kantoor tot 27.08.2017 (5 jaar)	wonen
4	Dok van Perry 41	Gemeente Vlissingen	Gemeente Vlissingen	horca; expostie	horca; cultuur en ontspanning
5	Hindrikstraat 51	Delta	Delta	trafostation	bedrijfsvoorziening
6	Kleine Kerckstraat 9 v/m 19	bewoners	bouw vrijwel leeg/deel; bewoners	wonen	wonen
7	Kleine Kerckstraat 2 v/m 12	bewoners	deels leeg/deels bewoond	wonen	wonen
8	Peperdijk 11 v/m 29 en 33 v/m 53	AVV Beheer/bewoners	in aanbouw	woonzorgvoorziening	maatschappelijk; wonen
9	Peperdijk 153 v/m 263	WVO Zorg	leegstaand	horca	maatschappelijk; wonen
10	Peperdijk 31	AVV Beheer	leegstaand	detailhandel; dienstverlening	detailhandel; dienstverlening
11	Peperdijk 55	AVV Beheer	in aanbouw	woonzorgvoorziening	maatschappelijk; wonen
12	Peperdijk 57, 73, 89, 105, 212, 137	WVO Zorg	bewoners	wonen	wonen
13	Stenenbeer 3 v/m 11	WVO Zorg	in aanbouw	woonzorgvoorziening	maatschappelijk; wonen
14	Wagenaarsstraat 1 v/m 27	WVO Zorg	in aanbouw	woonzorgvoorziening	maatschappelijk; wonen
15	Wagenaarsstraat 29 v/m 109	WVO Zorg	in aanbouw	woonzorgvoorziening	maatschappelijk; wonen
16	Wagenaarsstraat 18 v/m 28	AM Zeeland	vergrond	wonen	wonen
17	Wagenaarsstraat 30 v/m 36	bewoners	bewoners	wonen	wonen
18	Wagenaarsstraat 38 v/m 54	AVV Beheer/bewoners	deels leeg/deels bewoond	wonen	wonen

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

verordening

de beheersverordening Scheldekwartier-Zuid overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand **NL.IMRO.0718.BVSK-VG01** met bijbehorende bestanden.

aan huis verbonden beroep

- a. een beroep op medisch of therapeutisch gebied, waarbij de woning haar woonfunctie behoudt;
- b. een beroepsmatige activiteit, gericht op zakelijke, administratieve, juridische, kunstzinnige, ontwerp-technische, maatschappelijke of lichaamsverzorgende dienstverlening of op het aanbieden van logies (bed & breakfast), waarvan de activiteiten niet sterk publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning haar zelfstandige woonfunctie geheel behoudt en de desbetreffende activiteit een aard, karakter en ruimtelijke uitstraling heeft, die past bij de woonfunctie.

bebouwing

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

besluitvlak en besluitsubvlak

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

bestaand

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken, zoals aanwezig en, voor zover van toepassing krachtens het Activiteitenbesluit milieubeheer toegelaten, op het moment van vaststelling van de verordening;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken, die op het moment van de vaststelling van de verordening aanwezig zijn en bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd of nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;
- c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhoud- en oppervlaktetaten, die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. bestaande bouwhoogte: bouwhoogtetaten, die op het tijdstip van vaststelling van de verordening tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

bouwen

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

bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte, of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de eerste bouwlaag (begane grond) en met uitsluiting van een kelder, onderbouw/souterrain, kap, dakopbouw, zolder en/of bijzondere woonlaag.

bouwperceel

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

bouwvlak

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

bouwwerk

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

cultuur en ontspanning

voorzieningen en instellingen, al dan niet bedrijfsmatig, gericht op kunst, cultuur, beschaving, ontspanning en vermaak, niet zijnde seksinrichtingen.

detailhandel

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

dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden en verlenen van diensten, nader te onderscheiden in:

- a. zakelijke dienstverlening: het verrichten van administratieve, financiële en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden al dan niet met daaraan ondergeschikte baliefunctie;
- b. publieksgerichte dienstverlening: dienstverlening door een bedrijf of instelling, dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, belwinkels en internetcafés daaronder begrepen.

evenementen

grootschalige, periodieke en/of meerdaagse gebeurtenissen, gericht op een groot publiek met betrekking tot kunst, sport, muziek, maatschappij, ontspanning en/of cultuur.

extended stay

het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woonruimte voor kortstondig verblijf van tenminste één week tot maximaal één jaar aan natuurlijke personen, die buiten de gemeente hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats hebben.

gebouw

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

geluidhinderlijke inrichting

bedrijf, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaakt.

hoofdgebouw

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

horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, nader te onderscheiden in:

- a. lichte horeca, categorie 1a, aan detailhandel verwante en ondersteunende horeca: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, dat zich met name richt op het winkelend publiek en openingstijden hanteert, die aansluiten op de openingstijden van de detailhandelsbedrijven en die bestaan uit het aanbieden en verstrekken van geringe etenswaren, kleinere maaltijden en dranken, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen;
- b. lichte horeca, categorie 1b: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, dat zich in mindere mate richt op het winkelend publiek en als regel ruimere openingstijden hanteert dan aan detailhandel verwante en ondersteunende horeca (categorie 1a) en dat bestaat uit het aanbieden en verstrekken van geringe etenswaren, kleinere maaltijden en dranken, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen;
- c. lichte horeca, categorie 1c, maaltijd- en logiesverstrekkende horeca: horecabedrijf, gericht op het in hoofdzaak aanbieden en verstrekken van volwaardige maaltijden voor consumptie ter plaatse, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen, en het aanbieden van nachtverblijf al dan niet met congres- en vergaderaccommodatie;
- d. middelzware horeca, categorie 2, drankenverstrekkende horeca: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, gericht op het in hoofdzaak aanbieden en verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse en het, ondergeschikt daaraan verstrekken van geringe etenswaren en kleine maaltijden;
- e. zware horeca, categorie 3, vermaakaanbiedende horeca: horecabedrijf van grote omvang, gericht op het structureel aanbieden van grootschalige feest-, muziek- en dansevenementen, die door hun aard en omvang grote aantallen bezoekers trekken.

kamerbewoning

een pand of een deel van een pand, dat door ten hoogste twee personen kamergewijs en mede door de rechthebbende wordt bewoond en dat niet valt aan te merken als logiesverblijf of kamerverhuur.

kamerverhuur

een pand of een deel van een pand, dat door drie of meer personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig voor bewoning wordt aangeboden en kamergewijs wordt bewoond en dat niet valt aan te merken als logiesverblijf.

kantoor

een gebouw of gedeelte van een gebouw, dat, blijkens haar aard, indeling en inrichting kennelijk dient voor het bedrijfsmatig aanbieden en uitoefenen van administratieve werkzaamheden.

logies

het bedrijfsmatig aanbieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan natuurlijke personen voor bepaalde tijd, anders dan in een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte en niet zijnde kamerbewoning of kamerverhuur.

maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen en instellingen op het gebied van gezondheidszorg, sociale en maatschappelijke dienstverlening, welzijn en sport, woonzorg, intramurale zorgverlening, kinderopvang, onderricht en educatie en vergelijkbare gebieden, waaronder mede worden begrepen ondergeschikte en ondersteunende functies ten behoeve van die voorzieningen en instellingen, zoals detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren.

nutsvoorzieningen

voorzieningen, producten of diensten ten behoeve van openbaar of algemeen nut.

ondergeschikte detailhandel of dienstverlening

detailhandel en/of dienstverlening, die een relatie heeft met de hoofdactiviteit, maar daaraan ondergeschikt is.

ondergeschikte kantoren

kantoor, al dan niet met baliefunctie, dat een relatie heeft met de hoofdactiviteit, maar daaraan ondergeschikt is.

ondersteunende en ondergeschikte horeca

horeca, die ondersteunend en/of ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit.

peil

- de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw, indien de afstand tussen het gebouw en de kant van de weg minder dan 10 meter bedraagt;
- bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het, op het moment van inwerkingtreding van het plan, aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

risicovolle inrichting

- een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- een AMvB-inrichting, waarvoor krachtens de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid, met uitzondering van gasdrukmeet- en regelstations.

short stay

het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en ten hoogste zes maanden.

verordeninggebied

het gebied, waarop deze verordening van toepassing is, zoals aangegeven in besluitvlak.

wet/wettelijke regelingen

wet, wettelijke regeling (Algemene Maatregel van Bestuur of ministeriële regeling), keur of verordening, zoals deze luidt op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening.

wonen

de (nagenoeg) zelfstandige of onder geringe, ambulante en/of vrijblijvende begeleiding of zorgverlening plaatsvindende permanente huisvesting van personen, kamerbewoning daaronder begrepen, niet zijnde kamerverhuur, short stay en extended stay.

Artikel 2 Wijze van meten

Tenzij anders bepaald, worden de waarden, die in meters (m) of vierkante meters (m²) zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- afstanden loodrecht;
- hoogten vanaf het peil;
- maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 1,50 meter buiten beschouwing blijven.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- a. de in het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie.

3.2 Aanvulling ten aanzien van het bouwen

In aanvulling op het bepaalde in lid 3.1 is het toegestaan om buiten het bouwvlak bouwwerken te bouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregel

De oprichting van geluidhinderlijke en risicovolle inrichtingen op gronden binnen het besluitvlak 'Bedrijf' is niet toegestaan.

Artikel 4 Horeca

4.1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- a. de in het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie.

4.2 Aanvulling ten aanzien van het gebruik

In aanvulling op het bepaalde in lid 4.1 is het uitsluitend toegestaan de gronden en bouwwerken te gebruiken voor horeca, categorie 1, met uitzondering van het logiesverstreckende horeca, voor tentoonstellingsruimte en voor het medegebruik ten behoeve van in de Gemeente Vlissingen plaatsvindende evenementen.

4.3 Afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van het gebruik

In afwijking van het bepaalde onder 4.2 kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het toegelaten gebruik ten behoeve van detailhandel, cultuur en ontspanning en publieksgerichte dienstverlening.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Gebruik en bestaande bouwwerken

- a. de in het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen;
- b. bestaande bouwwerken binnen het bouwvlak mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie.

5.2 Aanvullingen ten aanzien van het bouwen

In aanvulling op het bepaalde in lid 5.1 is het toegestaan om buiten het bouwvlak bouwwerken te bouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter.

5.3 Aanvullingen ten aanzien van het gebruik

- a. ter plaatse van het besluitsubvlak 'wonen' mogen de gronden en gebouwen tevens gebruikt worden voor wonen.
- b. in aanvulling op het bepaalde in lid 5.1 is het tevens toegestaan de gronden en bouwwerken, al dan niet door in pandige verbouwing, te gebruiken voor ondergeschikte detailhandel, dienstverlening, kantoren en ondergeschikte en ondersteunende horeca.

5.4 Besluitsubvlak cultuurhistorie

In aanvulling op het bepaalde in lid 5.1 is het bouwwerk, gelegen binnen het besluitsubvlak cultuurhistorie, een cultuurhistorisch waardevol industrieel object en dienen uitwendige verbouwingen, aanpassingen - onderhouds- en schilderwerk daaronder begrepen - vooraf ter advisering voorgelegd te worden aan de monumentencommissie.

Artikel 6 Verkeer - Verblijf

6.1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- a. de in het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen op

dezelfde locatie.

6.2 Aanvulling ten aanzien van het gebruik

In aanvulling op het bepaalde in lid 6.1 is medegebruik voor in de Gemeente Vlissingen plaatsvindende evenementen toegestaan.

6.3 Aanvulling ten aanzien van het bouwen

In aanvulling op het bepaalde in lid 6.1 is het toegestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, kunst- en cultuurobjecten, terrasmeubilair, verlichting, verkeers-, en verblijfsvoorzieningen en windafschermende voorzieningen, te bouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter.

Artikel 7 Water

7.1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- a. de in het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie.

7.2 Aanvulling ten aanzien van het gebruik

In aanvulling op het bepaalde in lid 7.1 is het toegestaan om het water te gebruiken voor havenactiviteiten, zoals het aan- en afmeren van schepen, het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden en lichte reparatiewerkzaamheden aan schepen en is medegebruik voor in de Gemeente Vlissingen plaatsvindende evenementen toegestaan.

7.3 Aanvulling ten aanzien van het bouwen

In aanvulling op het bepaalde in lid 7.1 is het toegestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- a. de in het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie.

8.2 Aanvulling ten aanzien van bouwen

In aanvulling op het bepaalde in lid 7.1 is het toegestaan om bouwwerken te bouwen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste:
 1. de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte 11 meter' aangegeven bouwhoogte;
 2. de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte 14 meter' aangegeven bouwhoogte;
 3. de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte 17 meter' aangegeven bouwhoogte;
 4. de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte 19 meter' aangegeven bouwhoogte;
 5. de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte 13 meter' aangegeven bouwhoogte;
 6. de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte 10 meter' aangegeven bouwhoogte;
 7. de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte 20 meter' aangegeven bouwhoogte;
 8. de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte 2 meter' aangegeven bouwhoogte;
 9. de met de aanduiding 'maximale goothoogte 9 meter en maximale bouwhoogte 11 meter' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dienende ter vergroting van het woongenot, mag, indien afgedekt met een plat dak, niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dienende ter vergroting van het woongenot, mag, indien afgedekt met een kap, niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw en de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- f. de goot- en bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een kap, ten hoogste 3 respectievelijk 5 meter bedragen;

- g. de bouwhoogte van een van het hoofdgebouw vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag, indien afgedekt met een plat dak, ten hoogste 3 meter bedragen.
- h. parkeervoorzieningen mogen gebouwd worden op de begane grondlaag en onder peil tot een diepte van ten hoogste 3 meter.
- i. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, bedraagt ten hoogste 4.00 meter;
- j. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
 - 1. 1 meter vòòr voorgevel van de gebouwen;
 - 2. 2 meter achter de voorgevel van de gebouwen.

8.3 Aanvulling ten aanzien van gebruik

- a. ter plaatse van het besluitsubvlak 'gemengd' mogen de gronden en gebouwen op de begane grond en de eerste verdieping tevens gebruikt worden voor detailhandel en dienstverlening;
- b. ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca' mogen de gronden en gebouwen op de begane grond tevens gebruikt worden voor horeca, categorie 1, met uitzondering van logiesverstrekkende horeca;
- c. ter plaatse van het besluitsubvlak 'maatschappelijk' mogen de gronden en gebouwen tevens gebruikt worden voor maatschappelijke voorzieningen.

8.4 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van de bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- b. het gebruik als dakterras is uitsluitend toegestaan op een hoofdgebouw en op de een aan een hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- c. het gebruik voor een aan huis verbonden beroeps is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps mag uitsluitend plaatsvinden door de eigenaar/ bewoner of de huurder/bewoner en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 30% van de gezamenlijke bewoonbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en van de niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m²;
 - 2. de uitoefening van detailhandel is niet toegestaan;
 - 3. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps in de vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

8.5 Afwijkingen ten aanzien van het gebruik

In afwijking van het bepaalde onder 8.3, onder a en b, kan het bevoegd bij omgevingsvergunning afwijken van het toegelaten gebruik voor detailhandel, cultuur en ontspanning, kantoor en dienstverlening.

Artikel 9 Waterstaat

9.1 Gebruik

De gronden, die gelegen zijn binnen het besluitvlak Waterstaat, mogen uitsluitend worden gebruikt voor de aanleg, vernieuwing, herprofilering en onderhoud van de waterkering.

9.2 Aanvulling ten aanzien van gebruik

In aanvulling op het bepaalde in lid 9.1 is het gebruik van de gronden voor verkeer en verblijf, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6, met alle daarbij behorende voorzieningen toegestaan.

9.3 Aanvulling ten aanzien van bouwen

In aanvulling op het bepaalde in lid 9.1 mag op deze gronden worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van het in lid 9.1 genoemde gebruik uitsluitend bouwwerken ten dienste van de waterkering worden gebouwd.
- b. ten behoeve van een ander gebruik mag, met inachtneming van de voor dat gebruik geldende regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad, waartoe het bevoegd gezag advies vraagt aan de beheerder van de waterkering.

9.4 Specifieke gebruiksregel

De opslag en bewerking van explosiegevaarlijk materiaal niet toegestaan.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 Besluitvlak Waarde - Archeologie

Op de gronden, die staan aangegeven in het besluitvlak Waarde - Archeologie mag uitsluitend worden gebouwd en mogen uitsluitend werkzaamheden worden uitgevoerd, indien het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt, dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is, tenzij:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 1 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
- c. het hiervoor bepaalde is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
 - 3. een bouwwerk, dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het afwijken van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en bebouwingspercentages tot ten hoogste 20%.

Artikel 13 Overige regels

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels verwezen wordt, gelden, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsregels

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag, waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor het gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als “Regels van de beheersverordening Scheldekwartier-Zuid”.

VERBEELDING

