

## Beheersverordening Clinge

De raad van de gemeente Hulst;

gelet op het bepaalde in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders betreffende het vaststellen van de Beheersverordening Clinge;

**Overwegende dat:**

- er geen sprake is van een wettelijke voorbereidingsprocedure;
- de Beheersverordening tevens digitaal wordt vastgesteld;
- er tegen het vaststellen van de Beheersverordening geen beroep openstaat;
- de Beheersverordening in werking treedt één dag na bekendmaking.

Gehoord de commissie Ruimte in haar vergadering van 30 juni 2015.

**BESLUIT:**

- de Beheersverordening Clinge, bestaande uit de toelichting, de regels, een verbeelding en de bijlagen\* vast te stellen, alsmede elektronisch (digitaal) vast te stellen (artikel 1.2.3 Bro);
- dat de Beheersverordening Clinge en de bijlagen elektronisch beschikbaar zullen worden gesteld door plaatsing op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (artikel 1.2.1 Bro);
- dat de tekst van de Beheersverordening Clinge bekend zal worden gemaakt door opname in het elektronisch gemeenteblad "Gemeentelijke Voorziening Officiële Publicaties, GVOP" (artikel 139 Gemeentewet);
- dat de Beheersverordening Clinge daags na bekendmaking in werking treedt;
- dat de Beheersverordening Clinge elektronisch beschikbaar zal worden gesteld in de "Centrale Voorziening Decentrale Regelgeving, CVDR" (artikel 140 van de Gemeentewet);
- dat de met \* aangeduide bijlagen, niet elektronisch bekend zullen worden gemaakt in de GVOP en CVDR (artikel 139, lid 3 van de Gemeentewet).

**Bijlagen\***

- Luchtfoto Clinge;
- Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten;
- Toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de 'Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- Kaart bestemmingen Clinge;
- Regels bestemmingen Clinge;
- Staat van Horeca-activiteiten;
- Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Dit besluit werd in de raadsvergadering van 14 juli 2015 aangenomen

De gemeenteraad van de gemeente Hulst  
De Griffier De Raadsvoorzitter

### Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Actualiseringsopgave bestemmingsplannen

#### Actualisering plan voor Clinge

Voor de kern Clinge wordt een ruimtelijk plan vastgesteld in de vorm van een beheersverordening. Het vorige bestemmingsplan dateert uit 2004. Volgens de wettelijke regelingen is het nodig na tien jaar opnieuw een bestemmingsplan of een beheersverordening vast te stellen. Voor Clinge is gekozen voor het instrument beheersverordening. In hoofdstuk 3 is de onderbouwing van de keuze voor de beheersverordening beschreven.

### 1.2 Bestemmingsplan Clinge (2004)

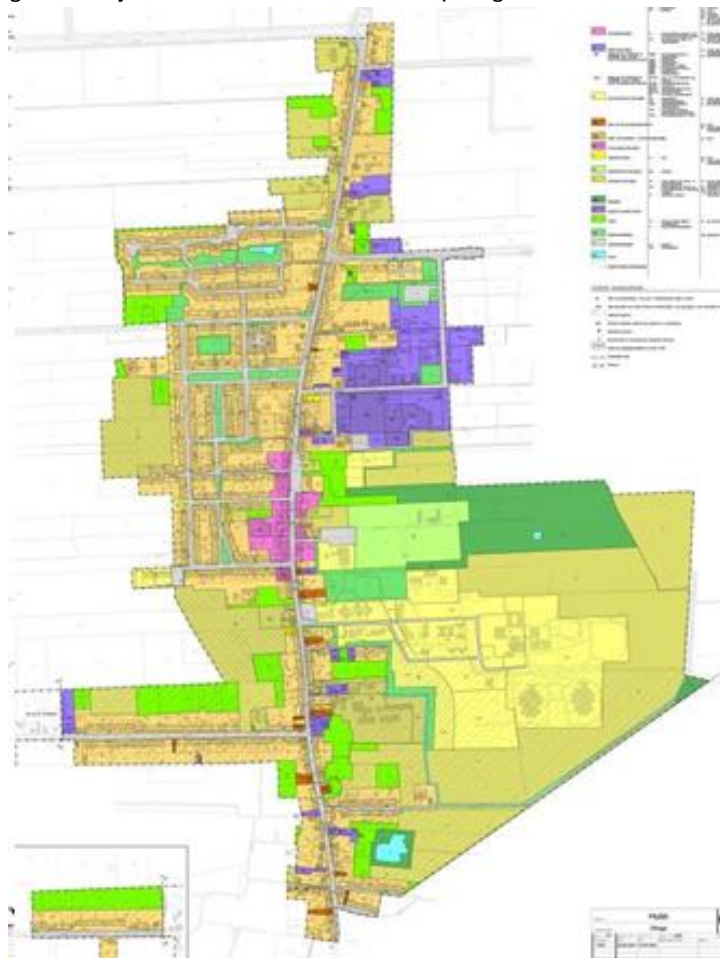
#### Opzet bestemmingsplan Clinge 2004

Het bestemmingsplan Clinge uit 2004 kent een opzet die destijds heel gebruikelijk was.

- Het plan bestond uit het zorgvuldig vastleggen, intekenen en regelen van de bestaande situatie.
- Het plan bood ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor kon het bestemmingsplan voor uiteenlopende ontwikkelingen en deelgebieden worden uitgewerkt of gewijzigd. Tevens waren afwijkingen mogelijk. Dit zou via afzonderlijke procedures verlopen in combinatie met het voortijdig verrichten van onderzoek en toetsing aan specifieke regels.
- Ondergeschikte ontwikkelingen zijn direct toegestaan.

#### Plangebied en verbeelding

De delen van het bebouwd gebied en aangrenzende gronden die voor agrarisch, recreatie of natuur in gebruik zijn, maakten deel uit van het plangebied.



Figuur 1.1. Verbeelding van het bestemmingsplan Clinge (2004)

### 1.3 Verordeningengebied

Het verordeningengebied omvat de kern Clinge, zoals dit op de verbeelding is weergegeven. Niet alle delen en percelen zijn hierin opgenomen. De gronden die erbuiten zijn gelaten betreffen percelen waarop waarvoor de bestemming was opgenomen die aansloot op het bestaande gebruik met daarnaast een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheden in de vorm van wijzigingsgebieden (geruite arceringen), maakten het mogelijk de oorspronkelijke functie op een perceel, zoals een agrarisch bedrijf, om te zetten naar woningbouw.

Wijzigingsbevoegdheden passen niet binnen het kader van de beheersverordening. Deze verordening gaat voornamelijk uit van behoud van de bestaande situatie. Vandaar dat de percelen met wijzigingsgebieden geen deel uitmaken van deze beheersverordening. Voor die percelen en gebieden blijft het oorspronkelijke bestemmingsplan Clinge gelden. Daardoor blijft het mogelijk de betreffende functies om te zetten, bijvoorbeeld in verband met bedrijfsbeëindiging. Dat houdt ook in dat de voor het kunnen

toepassen van de wijzigingsbevoegdheden, moet worden voldaan aan de specifieke wijzigingsregels voor de betreffende gebieden en aan de Beschrijving in hoofdlijnen.

Tot deze categorie worden ook de percelen of gebieden gerekend waarvoor recent een bestemmingsplan is vastgesteld, zoals voor het Vermeerplein en een uitbreiding van het bedrijventerrein.

#### 1.4 Geldende regeling

In het verordeningengebied is uitsluitend het bestemmingsplan Clinge uit 2004, inclusief twee herzieningen, van toepassing.

#### 1.5 Leeswijzer

Deze toelichting op de beheersverordening is als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2 De beheersverordening als instrument beschrijft het instrument beheersverordening en de instrumenten die in aanvulling op de verordening beschikbaar zijn voor het beheer van Clinge.
- Hoofdstuk 3 De beheersverordening voor Clinge bevat de onderbouwing van de keuze voor het instrument beheersverordening voor Clinge, de uitgangspunten waarop de beheersverordening is gebaseerd en de toelichting op de inhoud van de verordening. Tevens is ingegaan op handhaving.
- Hoofdstuk 4 Toetsing aan beleids- en omgevingsaspecten bevat het onderzoek naar de relevante beleidskaders en de toepasselijkheid daarvan op de verordening en het onderzoek naar de omgevingsaspecten die bij de totstandkoming van de verordening zijn betrokken en beoordeeld.

## Hoofdstuk 2 De beheersverordening als instrument

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de beheersverordening als instrument. Ook wordt aandacht besteed aan de instrumenten waarmee - naast de beheersverordening - het ruimtelijk beheer van het verordeningengebied kan worden ingevuld.

### 2.2 De beheersverordening

#### **Noodzaak: actualiseringsverplichting Wro**

Op basis van artikel 3.1 van de Wro dient de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen.

De gemeenteraad kan in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van een beheersverordening geschiedt tevens langs elektronische weg.

#### **Bestanddelen beheersverordening**

De beheersverordening bevat regels voor het beheer van het verordeningengebied en voor het vastleggen van de bestaande situatie. De beheersverordening wordt digitaal opgesteld en voldoet daarmee aan de wettelijke verplichting van de Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor kent de beheersverordening de volgende bestanddelen.

- Een verbeelding met daarop aangegeven het gebied waarop de verordening betrekking heeft, met een 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 gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, binnenplannen met een omgevingsvergunning afwijken van de verordening en eventueel overgangsrecht.

De beheersverordening bevat tevens een toelichting waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd.

#### **Beheersverordening vormvrij**

De beheersverordening is een vormvrij instrument. 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 (bijvoorbeeld ter bescherming van bepaalde waarden of belangen);
- een verbod om bouwwerken te slopen zonder omgevingsvergunning (bijvoorbeeld voor cultuurhistorisch waardevolle objecten);
- binnenplanse afwijkingsregels;
- overgangsrecht.

Voor Clinge bevat de beheersverordening regels voor het gebruik, het bouwen en het afwijken met een omgevingsvergunning alsmede voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden zonder omgevingsvergunning. Voorheen werd dit als aanlegvergunningplicht aangeduid. Het betreft hier gronden met een te beschermen waarde, zoals landschap of archeologie.

### **Inhoudelijk**

Een beheersverordening is een beheersregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de planperiode van de verordening (tien jaar). Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd.

#### *Bestaand gebruik in 'enge zin'*

Bij bestaand gebruik in 'enge zin' worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief hetgeen dat op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd.

#### *Bestaand gebruik in 'ruime zin'*

Bij gebruik in 'ruime zin' wordt het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Gebruik in 'ruime zin' kan weer worden onderscheiden in een beperkte en een brede variant.

- In de beperkte variant wordt uitgegaan van het bestaande gebruik met de bijbehorende bouwwerken en passend en vastgelegd in het bestemmingsplan waarin nog beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn die al dan niet zijn gerealiseerd. Het gaat dan bijvoorbeeld om de erfbebouwing en beperkte uitbreidingen van het hoofdgebouw.
- In de brede variant kunnen alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouwmogelijkheden van een bestemmingsplan worden opgenomen.

#### *Keuze bestaande gebruik beheersverordening Clinge*

Voor de voorliggende beheersverordening Clinge geldt dat aangesloten is bij de ruime uitleg van bestaand gebruik. In het verordeningengebied zijn derhalve naast het feitelijke bestaande toegestane gebruik ook onbenutte juridisch-planologische gebruiks- en bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan betrokken en vastgelegd.

### **Procedureel**

#### *Algemeen*

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening.

- Er is geen sprake van een wettelijke voorbereidingsprocedure.
- De beheersverordening wordt digitaal vastgesteld.
- Er staat tegen de vaststelling van een beheersverordening geen beroep open.

Aangezien de beheersverordening de bestaande mogelijkheden uit het bestemmingsplan Clinge overneemt, is er geen sprake van nieuw beleid of van nieuwe inzichten. Vandaar dat gekozen is voor het direct vaststellen van de beheersverordening door de gemeenteraad.

#### *Keuze beheersverordening Clinge*

De beheersverordening is voor de actualiseringsverplichting het geschikte instrument, omdat het juist bedoeld is om de bestaande situatie vast te leggen, terwijl kleinschalige ruimtelijke veranderingen mogelijk blijven, voor zover passend bij een gebied met lage dynamiek.

Voorts zet de gemeente aanvullende instrumenten in om een gebied niet op slot te zetten en binnen het beheer van het gebied aanvaardbare, niet ingrijpende ontwikkelingen mogelijk te maken.

### **2.3 Aanvullende ruimtelijke instrumenten**

#### **Beheersverordening en andere instrumenten**

De beheersverordening is één van de beschikbare instrumenten voor het ruimtelijk beheer van de Clinge. Nieuwe initiatieven die niet binnen de beheersverordening passen, kunnen met de volgende instrumenten alsnog worden geregeld:

- het vergunningvrij bouwen;
- de planologische kruimelgevallen;
- omgevingsvergunning voor afwijken van de beheersverordening te voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

#### **Het vergunningvrij bouwen**

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn gebruiks- en bouwactiviteiten opgenomen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen categorieën van vergunningsvrije activiteiten:

- de geheel vergunningsvrije activiteiten uit artikel 2 van Bijlage II, die niet binnen een bestemmingsplan of beheersverordening hoeven te passen, zoals aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zonnepanelen, vlaggenmasten, erfafscheidingen, nutsgebouwtjes, dakkapellen, antenne-installaties, straatmeubilair, containers voor huisvuil en installaties voor het regelen van het verkeer;
- de activiteiten uit artikel 3 van bijlage II, die alleen vergunningsvrij zijn als zij passen binnen een bestemmingsplan of beheersverordening, zoals bouwwerken op het achtererf die hoger zijn dan 5,00 m, zwembaden bij woningen, openbare speeltoestellen en onder omstandigheden veranderingen aan bouwwerken.

Voor beide categorieën gelden enkele uitzonderingen:

- vergunningvrij bouwen is niet toegestaan in een gebied dat wegens explosiegevaar of op grond van veiligheidsrisico's onbebouwd moet blijven;

- het aantal woningen mag niet worden veranderd door vergunningvrij bouwen.

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

#### **Planologische kruimelgevallen**

In bijlage II van het Bor zijn ook de zogenaamde planologische kruimelgevallen opgenomen. Het gaat om zogenaamde bijbehorende bouwwerken, die groter zijn dan de vergunningsvrije bouwwerken, infrastructurale en nutsvoorzieningen, antennes tot 40 m, duurzame energie-installaties, evenementen en gebruiksveranderingen binnen de bebouwde kom, inclusief inpandige bouwactiviteiten en toename van woningen in bestaande gebouwen.

Voor de activiteiten die via kruimelgevallenregeling mogelijk kunnen worden gemaakt, geldt de reguliere voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat er een beslistermijn van 8 weken geldt na ontvangst van de aanvraag. Nadat de vergunning is verleend staat tegen de vergunning bezwaar en beroep open.

#### **Afwijken van de beheersverordening bij omgevingsvergunning**

Voor - de op dit moment - onvoorzien ontwikkelingen, die niet met de voorgaande instrumenten zijn in te passen, biedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid van de beheersverordening af te wijken indien wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Mocht zich gedurende de looptijd van een plan zodoende een situatie voordoen die niet in de beheersverordening is in te passen, noch met voorgaande instrumenten kan worden toegestaan, zal deze situatie worden beoordeeld in het kader van de gevolgen die de betreffende ontwikkeling voor de ruimtelijke kwaliteit heeft.

Voor het bouwen/gebruiken met een ruimtelijke onderbouwing geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Deze procedure omvat een termijn waarin de ontwerpvergunning ter inzage wordt gelegd en een ieder zijn of haar zienswijze kan indienen. De procedure heeft een beloop van 6 maanden. Nadat de vergunning is verleend staat hiertegen direct beroep open.

#### **Toepassing van de instrumenten in aanvulling op de beheersverordening**

Bij het opstellen van de beheersverordening is rekening gehouden met de mate waarin bovengenoemde instrumenten kunnen worden ingezet in het verordeningsgebied. Gelet op de mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt en met name ook de planologische kruimelgevallen, is ervoor gekozen bepaalde bouw- en gebruiksmogelijkheden niet in de beheersverordening op te nemen.

Bij deze keuze heeft de strekking van het instrument beheersverordening een belangrijke rol gespeeld. Zoals eerder al benoemd, is de beheersverordening bedoeld om de bestaande situatie te beheren. In paragraaf (2.2 De beheersverordening) is nader uiteengezet op welke wijze de bestaande situatie voor Clinge is ingevuld. Op het moment dat zich een geval voordoet dat niet als passend binnen de 'bestaande situatie' kan worden beschouwd, kunnen de eerder genoemde alternatieve instrumenten worden ingezet, om die ontwikkeling eventueel mogelijk te maken of te reguleren.

Voorbeelden van activiteiten waarvan wordt verwacht dat deze in het verordeningsgebied van Clinge wellicht zullen voorkomen, zijn:

- vergunningvrij bouwen van erfbebouwing;
- vergunningvrij bouwen van algemene voorzieningen, zoals vuilcontainers, straatmeubilair, etc;
- gebruiksveranderingen via de kruimelgevallenregeling;
- niet vergunningsvrije algemene voorzieningen via de kruimelgevallenregeling.

Het vergunningvrij bouwen is een wettelijk recht. De gemeente kan hier geen invloed op uitoefenen. Dit is anders voor de activiteiten uit de kruimelgevallenregeling. Deze activiteiten moet de gemeente eerst goedkeuren alvorens deze kunnen worden uitgevoerd.

### **Hoofdstuk 3 De beheersverordening voor Clinge**

#### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de toepassing van deze instrumenten op de Clinge uiteengezet en worden de gemaakte keuzes inzichtelijk gemaakt. Tevens is een toelichting op de regeling opgenomen met aansluitend aandacht voor handhaving.

#### **3.2 Waarom een beheersverordening voor Clinge**

##### **Beheersverordening voor Clinge**

Het geldende bestemmingsplan voor Clinge is tien jaar oud. Op dit moment is ervoor gekozen om voor nagenoeg het gehele plangebied een beheersverordening op te stellen aangezien in dit gebied nauwelijks (wezenlijke) veranderingen aan de orde of te verwachten zijn.

Uitzonderingen zijn de percelen waarvoor in het bestemmingsplan Clinge, wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen. Die maken geen deel uit van deze beheersverordening.

##### **Omgevingswet in 2018**

In 2018 wordt de Omgevingswet ingevoerd. Deze wet biedt eenvoudig betere mogelijkheden voor het faciliteren van de ontwikkelingen in de samenleving op het gebied van de fysieke leefomgeving. Het gaat om een geheel nieuw stelsel. De gemeente Hulst is bezig voor te sorteren op de Omgevingswet. Hiervoor is een nieuw soort bestemmingsplan voor Clinge voorbereid en alvast in procedure gebracht. Gebleken is dat voor de vaststelling hiervan, overleg met het Ministerie van I&M nodig is. Het Ministerie,



zo blijkt uit signalen en publicaties, buigt zich in het voorjaar/zomerperiode over uitvoeringsregelingen. Het gaat daarbij om het enerzijds bieden van meer mogelijkheden op een perceel en anderzijds om de effecten hiervan voor de directe omgeving. Daarover is meer duidelijkheid gewenst, alvorens het bestemmingsplan Clinge wordt vastgesteld.

#### **Keuze voor de beheersverordening**

In tussentijd is het gewenst te voldoen aan de wettelijke verplichting een nieuw ruimtelijk plan vast te stellen. Gekozen is voor een beheersverordening. De beheersverordening is het geschikte instrument, omdat het juist bedoeld is om de bestaande situatie vast te leggen, terwijl kleinschalige ruimtelijke wijzigingen mogelijk blijven, voor zover passend bij een gebied met lage dynamiek.

### **3.3 Opzet beheersverordening**

#### **3.3.1 Algemeen**

##### **Uitgangspunten**

De beheersverordening Clinge is gebaseerd op de volgende twee uitgangspunten:

- behoud van het bestaande legale gebruik. Hieronder wordt het gebruik verstaan dat op grond van het vigerend planologisch kader is toegestaan;
- het goed beheren van de bestaande situatie;
- afstemming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het geldende planologisch regime, voor zover passend binnen de sectorale wetgeving, rekening houdend met de aanvullende instrumenten (zie paragraaf 2.3).

#### **3.3.2 Behoud van het bestaand gebruik**

##### **Bevestiging**

In het gebied van de beheersverordening zijn uiteenlopende functies en activiteiten gevestigd. Deze worden als feitelijk bestaand gebruik aangemerkt en als zodanig op de verbeelding en in de gebiedsregels bevestigd, mits legaal tot stand gekomen en passend in de vigerende bestemmingsregeling of wanneer deze op grond van een vrijstelling ex artikel 19 van Wet op de Ruimtelijk Ordening (oud) of een afwijkingbesluit zijn toegestaan.

##### **Begrip 'bestaand'**

In artikel 1 van de beheersverordening is invulling gegeven aan de inhoud van het begrip 'bestaand'. Hieronder wordt het volgende verstaan.

- a. Bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van de vaststelling van de verordening; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- b. Bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening:
  1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd;
  2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen.
- c. Bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding 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 goot- of bouwhoogte: goot- of bouwhoogtematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding 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.
- e. Onder bestemmingsplan en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt tevens verstaan de voorgaande wet- en regelgeving die hiermee gelijk wordt gesteld.

#### **3.3.3 Goed beheer van de bestaande situatie**

Het beheer van de bestaande situatie is het uitgangspunt van deze beheersverordening. Dit leidt ertoe, dat de gemeente over een toetsingskader beschikt op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend en handhaving kan plaatsvinden.

Deze verordening regelt dit uitgangspunt door te bepalen dat zowel qua gebruik als qua bouwen de bestaande legale situatie ook de toegestane situatie is. Gekozen is voor het koppelen van de vigerende verbeelding en regels aan één besluitvlak dat het gehele verordeningsgebied omvat. De regels ten aanzien van zowel het bouwen als het gebruik blijven hierdoor onverkort van kracht. Op deze wijze wordt geen afbreuk gedaan aan bestaande rechten. Dit omvat dus het gebruik in ruime zin (zie paragraaf 2.2).

- De bestaande situatie kan, qua bouwen, worden omschreven als de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd (ofwel vergunningvrij, ofwel op basis van een verleende vergunning), nog legaal kunnen worden gebouwd (op grond van een nog niet benutte vergunning) of die nog vergund kunnen worden op grond van de nog niet benutte mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen, die in de voorliggende beheersverordening zijn overgenomen.
- Het bestaande situatie kent, qua gebruik, een aantal hoofdfuncties, zoals Woondoeleinden, Bedrijfsdoeleinden en Verkeer. Naast het bestaande gebruik, mits legaal tot stand gekomen, kan

ook in de toekomst nog gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt.

- De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbepalingen blijven van kracht. Een uitzondering geldt hierbij voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheden. In een beheersverordening is het toepassen van deze juridisch-planologische instrumenten niet mogelijk. Deze mogelijkheden zijn niet in overeenstemming met het conserverende karakter van een beheersverordening.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning en in handhavingzaken kan de bestaande situatie door middel van de volgende bronnen worden geverifieerd:

- archief omgevings- en bouwvergunningen;
- luchtfoto.

#### *Archief vergunningen*

Door middel van het gemeentelijk archief met verleende bouw- en omgevingsvergunningen is per geval de bestaande situatie inzichtelijk.

#### *Luchtfoto*

Een recente luchtfoto (zie bijlage 1) van het verordeningengebied is als bijlage toegevoegd, zodat inzicht bestaat in de feitelijke gebouwde situatie. Aan de hand van luchtfoto zijn verschillende waarnemingen mogelijk. Dit betreft onder meer de locatie van de bebouwing, gebruik van gronden, wegen en de waterkering.

#### 3.3.4 Afstemming planologische mogelijkheden

In de regels zijn uitsluitend de mogelijkheden overgenomen vanuit het geldende planologische regimes. In aanvulling op de planologische regimes worden in de voorliggende beheersverordening geen besluitsvlakken opgenomen.

#### 3.3.5 Onderdelen en opzet beheersverordening

De beheersverordening bestaat uit de volgende onderdelen:

1. de verbeelding;
2. de regels.

#### *Verbeelding*

Op de verbeelding is in de ondergrond de bestaande situatie (bebouwing en kadastrale eigendomsgrenzen) weergegeven. Daarbij is gebruikgemaakt van een digitaal bestand. Op deze ondergrond is op basis van de bestaande situatie een besluitvlak getekend waarmee is aangegeven voor welk gebied de verordening geldt.

#### *De regels*

De regels bestaan uit vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 van de regels bevat de begripsbepalingen (artikel 1). Deze bepalingen zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de regels.
- In hoofdstuk 2 zijn de gebiedsregels ofwel de gebruiks- en bouwregels voor het besluitvlak opgenomen. In deze bepaling is het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven en is een bepaling inzake het bouwen, het gebruik opgenomen. In bijlage 1 is een kaart opgenomen met het toegestane gebruik van de gronden en bouwwerken. Deze kaart is gebaseerd op het momenteel geldende bestemmingsplan. In bijlage 2 bij de regels van deze verordening zijn de bij de kaart behorende regels opgenomen. Deze zijn eveneens gebaseerd op de geldende regeling. Alleen wijzigingsbevoegdheden zijn niet overgenomen, evenals het overgangsrecht. De toelichting op deze regels is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting. Voor een juiste beoordeling van gebruik en bouwen wordt het besluitvlak geraadpleegd, inclusief de kaart in bijlage 1 en de daarbij behorende regeling in bijlage 2. Deze bouwregels zijn niet van toepassing op de categorie 'vergunningsvrije bouwwerken'.
- Hoofdstuk 3 omvat algemene bepalingen die voor het gehele gebied van toepassing zijn: de anti-dubbeltelregel.
- De overgangs- en slotbepalingen zijn ondergebracht in hoofdstuk 4. In het laatste artikel is de naam van deze beheersverordening opgenomen: 'Clinge'.

## **Hoofdstuk 4 Toetsing aan beleids- en omgevingsaspecten**

### 4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat de resultaten van de uitgevoerde toetsing aan relevante beleids- en omgevingsaspecten (inclusief sectorale wet- en regelgeving). De conclusie is, dat deze aspecten de totstandkoming van de beheersverordening niet in de weg staan.

### 4.2 Beleidsaspecten

#### **Rijksbeleid**

De juridische regeling uit het geldende bestemmingsplan Clinge wordt in deze beheersverordening overgenomen. Er zijn in de kern geen ontwikkelingen die van belang zijn op rijksniveau.

#### **Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid richt zich voornamelijk op nieuwe ontwikkelingen. De gronden waar mogelijk nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd, blijven buiten de beheersverordening. Er is dan ook geen tegenstrijdigheid met het provinciaal beleid.

#### **Gemeentelijk beleid**

Voor Clinge wordt in het gemeentelijk beleid het behoud van de bestaande situatie voorgestaan. Verbeteringen zijn gewenst en worden in ondergeschikte mate in de beheersverordening mogelijk gemaakt. Meer ingrijpende ontwikkelingen worden in de beheersverordening niet voorzien. Hiermee wordt invulling gegeven aan een belangrijk deel van het gemeentelijk beleid. Daarbij is van belang dat de gronden waarvoor het gemeentelijk beleid echt nieuwe initiatieven mogelijk maakt, dat die gronden buiten de beheersverordening blijven. Mochten geheel nieuwe initiatieven voor de gronden gelegen binnen de beheersverordening worden ingediend, dan kan daaraan desgewenst worden meegewerkt via toepassing van andere instrumenten, zoals de kruimelgevallenregeling of een nieuw bestemmingsplan voor een locatie.

#### **4.3 Omgevingsaspecten**

Voorafgaand aan de keuze voor de inzet van de beheersverordening heeft een scan plaatsgevonden van relevante omgevingsaspecten. Dit onderzoek is beperkt van aard, omdat de beheersverordening is gericht op consolidatie van de bestaande planologisch-juridische situatie. Het onderzoek richtte zich erop te bepalen of in het gebied vanuit milieu, geluid, water, natuur, externe veiligheid of cultuurhistorie aanleiding bestaat tot het treffen van maatregelen of het stellen van regels. Hiervoor is een toets uitgevoerd of voldaan wordt of kan worden voldaan aan wet- en regelgeving.

#### **Cultuurhistorie**

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Bij het maken van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden.

Een overzicht van alle cultuurhistorische waarden in Clinge is te vinden op het Geografisch loket van de provincie Zeeland. Daaruit blijkt dat Clinge een nederzettingstype 'wegdorp' is. De 's-Gravenstraat is een onderdeel geweest van de Staatse en Spaanse Linies. Behalve de structuur is hiervan niets meer waarneembaar. In Clinge zijn enkele historisch waardevolle objecten geïnventariseerd. Twee daarvan zijn aangewezen als rijksmonument. Er zijn geen gemeentelijke monumenten. Cultuurhistorie is daarmee geen relevant aspect voor de beheersverordening.

#### **Archeologie**

Het archeologisch erfgoed in de bodem dient te worden beschermd. Op basis van actuele inzichten blijft de bescherming beperkt tot een klein gebied aan de 's-Gravenstraat. Hiervoor wordt een beschermende regeling opgenomen.

#### **Milieuaspecten**

De beheersverordening beperkt zich tot het reguleren van de bestaande situatie. Er zijn dan ook geen milieuaspecten van belang. De gronden waarop bijvoorbeeld woningbouw kan worden gerealiseerd, blijven deel uitmaken van het bestemmingsplan Clinge. Daarin is een uitvoerige regeling opgenomen inzake milieu. dat betekent dat milieuaspecten nog steeds goed geregeld blijven.

#### **Marktontwikkelingen, behoefte, economische uitvoerbaarheid**

De beheersverordening biedt geen ruimte voor relevante ontwikkelingen zoals woningbouw, uitbreiding bedrijventerrein of uitbreiding van voorzieningen. Het ingaan op marktontwikkelingen, aantonen van de behoefte of de uitvoerbaarheid is dan ook niet nodig.

#### **Externe veiligheid**

Er zijn geen zaken van externe veiligheid aan de orde.

#### **Groenstructuur, landschap en natuur**

De gewenste groenstructuur van Clinge bestaat uit met bomen begeleide hoofdontsluitingswegen die het rechtlijnig karakter van Clinge accentueren, gecombineerd met bomenrijen vanuit het buitengebied richting 's-Gravenstraat ter versterking van de kavelstructuur van de Clinge Polder. Ontwikkeling van coulissen door middel van bomenrijen, bosstroken en bijvoorbeeld elzensingels in contrast met de tussenliggende openheid zorgen voor een aantrekkelijk recreatief landschap.

Natuurwaarden zijn aan de zuidwestzijde en oostzijde van Clinge gelegen. Het bosgebied heeft het natuurdoeltype schraal grasland. Dat betekent omzetting.

De beheersverordening biedt voldoende bescherming en mogelijkheden voor aanpassing van de inrichting van de openbare ruimte, groengebieden en bos- en natuurgebieden.

#### **Luchtkwaliteit**

Uit andere onderzoeken blijkt dat de luchtkwaliteit in Clinge zodanig is dat het woon- en leefklimaat goed is. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet voorzien. Onderzoek kan achterwege blijven.

#### **Milieu- en geurhinder**

Het bedrijventerrein van Clinge huisvest uiteenlopende bedrijven. Ter plaatse zijn geen milieuknelpunten aan de orde. Aan de 's-Gravenstraat komen industriële en agrarische bedrijven voor. De percelen waar relevante milieuaspecten aan de orde zijn, blijven deel uitmaken van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Daarin zijn adequate regelingen opgenomen gericht op het voorkomen van ongewenste situaties.

#### **Ontsluiting**



De bestaande verkeersontsluiting van Clinge is toereikend. Recent zijn de hoofdwegen verbeterd door een nieuwe inrichting. Andere aanpassingen zijn niet nodig of voorzien.

#### **Parkeren**

Op zich zijn in Clinge overal voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Nieuwe functies zijn in de beheersverordening niet voorzien.

#### **Water**

De herstructurering van de 's-Gravenstraat en Molenstraat heeft ook een forse verbetering opgeleverd van de waterhuishouding. Het nieuwe rioleringsstelsel is berekend op de toekomst. Dat is al een belangrijke verbetering in de waterhuishouding van Clinge. Voor het overige worden geen ingrijpende veranderingen beoogd.

#### **Grondwaterbeschermingsgebied**

Ten zuiden en ten westen van Clinge is sprake van waterwinning (waterwingebied St. Jansteen). Rondom waterwinputten is een gebied aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied. Clinge ligt binnen deze beschermingszone. Ter bescherming van de drinkwaterfunctie van deze gebieden wordt de regeling uit het bestemmingsplan overgenomen.

#### **Wegverkeerslawaaï**

Onderzoek naar wegverkeerslawaaï blijft achterwege. Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies geprojecteerd.

bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Luchtfoto Clinge

Bijlage 2 Toelichting op de regeling

In paragraaf 2.1. zijn eerst de uitgangspunten vermeld die voor het bestemmingsplan zijn gehanteerd

In paragraaf 2.2. wordt inzicht gegeven in de systematiek van de juridische regeling (verbeelding en regels). De regels worden in paragraaf 2.3. toelicht.

### **2.1 Gehanteerde beleidsuitgangspunten**

#### *Uitgangspunten*

- Uit het oogpunt van uniformiteit en praktische overwegingen (toetsing bouwaanvragen) is gekozen voor een vrij traditionele en gedetailleerde bestemmingsregeling (samenspel van verbeelding en regels). Wel is gestreefd naar een zo flexibel mogelijke bestemmingsregeling waardoor functiewijzigingen, binnen de door het plan aangegeven grenzen, eenvoudig en snel kunnen worden gerealiseerd.
- De aanwezige situatie wordt geconsolideerd / bevestigd waarbij, voorzover planologisch aanvaardbaar en ruimtelijk mogelijk, veranderings- en / of ontwikkelingsmogelijkheden voor aanwezige gebruiksvormen in de vorm van uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. De uitbreidingsmogelijkheden worden echter beperkt door mogelijke conflicten met ruimtelijke kwaliteit of beperkt door potentiële conflicten, strijdigheden en onvereenigbaarheid met gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.
- Bij het leggen van bestemmingen en het bepalen van bouwgrenzen heeft steeds een zorgvuldige afweging plaatsgevonden van de aanwezige belangen. Wel is onderscheid gemaakt tussen de bouw- en gebruiksmogelijkheden langs de oude doorgaande wegen ('s-Gravenstraat, Molenstraat) en de latere planmatig opgezette uitbreiding Clingepolder.
- De bestemmingsregeling is afgestemd op de wens om het proces van functiespreiding en ontwikkeling te sturen en daar waar noodzakelijk, vast te leggen. Centrumvoorzieningen dienen zoveel mogelijk te worden geconcentreerd. Buiten dit gebied zullen uitsluitend (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden worden opgenomen voor bestaande detailhandels- en horecabedrijven (perceelsniveau).
- Omdat sprake is van een woongebied zijn in het bestemmingsplan de meest stringente eisen gesteld aan de toelaatbaarheid van bedrijven.

#### *Leeswijzer regeling*

De bestemmingsregeling bestaat uit de volgende onderdelen:

- de verbeelding;
- de verklaring;
- de regels (vijf hoofdstukken) met bijbehorende archeologiekaart.

In de regeling worden termen gebruikt als bestemmingen, subbestemmingen en nadere aanwijzingen. Deze komen uit de oorspronkelijke bestemmingsregeling. Aangezien de beheersverordening vormvrij is, is het gebruik van deze termen niet bezwaarlijk. Wanneer een geheel nieuw bestemmingsplan zou worden vastgesteld, zou wel aanpassing van de terminologie nodig zijn geweest, maar daarvan is nu geen sprake.

#### *Leeswijzer verbeelding en verklaring*

Op de verbeelding is de bestaande situatie, wat betreft bebouwing en kadastrale eigendomsgrenzen, in de ondergrond weergegeven. Daarbij is gebruik gemaakt van een zo actueel mogelijk digitaal bestand. Op deze ondergrond zijn vlakken getekend waarin door middel van een aanduiding is aangegeven welke bestemming ter plaatse zal gaan gelden. Deze bestemmingen zijn per perceel of voor enkele percelen gezamenlijk, met een letter aangeduid of met een combinatie van letters. Voorts geven de

aangebrachte cijfers de toelaatbare hoogtemaat aan. (Tenzij op de kaart anders is bepaald, is in de regels geregeld dat de maximum bouwhoogte (nokhoogte) hiervan ten hoogste 4 meter mag afwijken). De betekenis van de aanduidingen (cijfers en letters) worden verklaard in het renvooi (legenda verbeelding). Dit overzicht is opgesplitst in bestemmingen, zoals "Woondoeleinden", in subbestemmingen (bijvoorbeeld "transportbedrijf" bij een bedrijvenbestemming) en nadere aanwijzingen, zoals (v) voor vrijstaande woningen.

De "bestemmingen" corresponderen met afzonderlijke artikelen in hoofdstuk II (Bestemmingen) van de regels. Een aantal percelen is voorzien van een medebestemming (bijvoorbeeld Grondwaterbeschermingsgebied), welke is aangeduid met een arcering. Dit betekent dat de regels uit beide bestemmingen van toepassing zijn. Enkele van de genoemde "overige aanduidingen" zijn eveneens in de regels verwerkt, enkele aanduidingen zijn alleen op de verklaring aangegeven (bijvoorbeeld de plangrens). Uitsluitend als signaalfunctie is voor de drie monumenten in het plangebied op de verbeelding de aanduiding "beschermde monument" opgenomen. Er is niet gekozen voor een beschermende regeling in de beheersverordening omdat de bescherming via de Monumentenwet voldoende garanties biedt.

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

In het navolgende wordt nader ingegaan op de opzet en indeling van de regels.

#### *Leeswijzer regels*

De regels zijn als volgt opgezet.

- Hoofdstuk I van de regels bevat inleidende regels als begripsbepalingen (artikel 1) en regels voor de wijze van meten (artikel 3). Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de regels. Bij het bepalen van hoogtematen van gebouwen en andere bouwwerken is van belang dat gemeten moet worden vanaf de hoogte van de weg of de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. In dit hoofdstuk was ook de zogenaamde Beschrijving in Hoofdlijnen opgenomen. De beschrijving in hoofdlijnen wordt niet overgenomen, omdat die betrekking heeft op percelen en gebieden, die buiten de beheersverordening blijven.
- In hoofdstuk II zijn de afzonderlijke bestemmingen opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. In het algemeen geldt dat de bestemmingen die op de verbeelding het meest in het oog springen als eerste worden genoemd. In deze regels is het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (doeleindenomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen. Bedacht moet worden dat deze bouwregels niet van toepassing zijn op de categorie zogeheten "vergunningvrije bouwwerken". Van een aantal bouwregels kan worden afgeweken. Deze afwijkingsbevoegdheden zijn eveneens opgenomen in de bestemmingsartikelen.
- Er is voor gekozen bij de bestemmingen die samenvallen met een medebestemming zoals Grondwaterbeschermingsgebied niet te verwijzen naar die medebestemming. Uit de kaart vloeit namelijk voort dat de bestemmingen met elkaar samenvallen. Daarnaast maakt het voortdurend verwijzen de zaak gecompliceerd en wordt daarmee de kans op fouten vergroot.
- De regels in hoofdstuk III hebben volledig betrekking op de bescherming van de kwaliteiten van archeologische waarden. Om het archeologische erfgoed veilig te stellen wordt voor het zogenaamde AMK-gebied een beschermende planologisch-juridische regeling voorgestaan. Binnen dit gebied (aangegeven op archeologiekaart 1) zijn bouwwerken en overige werken en werkzaamheden slechts toelaatbaar via afwijking of een omgevingsvergunning. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen afwijking of omgevingsvergunning noodzakelijk. De koppeling aan de regels in dit hoofdstuk wordt gelegd door in de doeleindenomschrijvingen van de afzonderlijke bestemmingen op te nemen dat voor zover de gronden liggen in het op de archeologiekaart aangeduide "archeologische waardevolle gebied" de gronden tevens zijn bestemd voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Het voordeel boven een medebestemming is dat bij een toekomstige aanpassing van het AMK-gebied (en dat valt niet uit te sluiten) slechts een archeologiekaart hoeft te worden gewijzigd en niet een gebiedsdekkende (mede)bestemming. Voorts is direct zichtbaar dat de gebruiksmogelijkheden van de bestemming worden beperkt door mogelijke archeologische waarden.
- Hoofdstuk IV omvat algemene bepalingen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn. Deze algemene bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de regels. Omdat de beheersverordening onder andere betrekking heeft op een bestaand verstedelijkt gebied en dus verschillen kunnen voorkomen tussen regeling en feitelijke situatie, is een artikel "Bestaande afstanden en andere maten" opgenomen. Een nadere toelichting op deze algemene regels, die zoveel mogelijk zijn afgestemd op vigerende regelingen en hedendaagse jurisprudentie, is niet nodig. Daarnaast is in dit hoofdstuk een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen die ruimte biedt om van de bepalingen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn opgenomen, af te wijken.

## **2.2. Toelichting op de regels**

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

## **Woondoeleinden (W) (artikel 4)**

### *Toelaatbaar gebruik van de gronden*

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

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

In paragraaf 2.3 is aangegeven dat op twee woonpercelen in het plangebied op (zeer) beperkte schaal detailhandelsactiviteiten plaatsvinden. Het betreft een detailhandel in handwapens achter op het perceel Molenstraat 101 en de verkoop van verf, behang en gordijnen achter op het perceel Molenstraat 55. Daarnaast wenst het gemeentebestuur medewerking te verlenen aan het starten van een kleinschalige detailhandelsvestiging in esoterische producten in een aanbouw / bijgebouw aan de 's-Gravenstraat 313. Indien het initiatief aanslaat, is het voornemen om de winkel te verplaatsen naar het concentratiegebied voor centrumvoorzieningen. De detailhandelsactiviteiten op de drie woonpercelen zijn door middel van een subbestemming planologisch-juridisch geregeld (bestemming Wd). De maximumomvang is op de verbeelding nauwkeurig aangegeven.

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 de nadere aanwijzing (e)).

### *Situering hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen*

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

De gronden met de nadere aanwijzing "voortuin" (vt) betreft de gronden vóór de voorgevel van hoofdgebouwen (woningen). Op deze gronden zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan. In gevallen waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen (hoekpercelen) is aan twee zijden de nadere aanwijzing voortuin gelegd. Dit is gedaan omdat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de voortuin de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk kunnen zetten (achterkantsituaties aan de voorzijde van woningen). Kleinschalige aan- of uitbouwen vóór de voorgevellijn – zoals erkers – zijn wel mogelijk (via artikel 26; overschrijden 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.

In een aantal situaties wordt in de bouwregels 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. Bij bouwen op een zijerf, dat direct grenst aan een structurele groenvoorziening (die als zodanig is bestemd) of openbaar gebied is binnen een afstand van 1 meter geen gebouw of overkapping gewenst.

### *Oppervlakte bebouwing*

De bouwvlakken waar hoofdgebouwen zijn toegestaan, mogen volledig worden bebouwd met gebouwen. Wel dienen de in de bouwregels opgenomen minimumafstandsmaten tussen gebouwen op hetzelfde bouwperceel in acht te worden genomen. De afstanden worden gemeten tot hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Om te voorkomen dat te ruime bouw mogelijkheden en extra bouwcapaciteit wordt gecreëerd, is de breedte van de bouwvlakken voor hoofdgebouwen zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande situatie.

De tot W(e) bestemde gronden mogen voor ten hoogste 40% en 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> erfbebouwing mag worden opgericht, is maximaal 50% en 20 m<sup>2</sup> toegestaan.

#### *Bouwwijze van woningen*

Gelet op het uitgangspunt van consoliderend bestemmen, is de bestaande bouwwijze van woningen in planmatig opgezette woongebieden met behulp van nadere aanwijzingen (letters tussen haakjes) zoveel mogelijk vastgelegd. Voor de straten met een van oudsher gevarieerde woonbebouwing ('s-Gravenstraat, Molenstraat) is de bouwwijze in beginsel vrijgelaten. Wel dient uit oogpunt van voldoende licht- en luchttoetreding tussen gebouwen ten minste 1 meter te worden aangehouden en kan in verband met het beperkt beschikbare woningbouwcontingent het aantal woningen in een bouwvlak zijn vastgelegd.

De volgende nadere aanwijzingen zijn gehanteerd:

- (ng): voor woningen die vrijstaand of met een maximum van twee-aaneen zijn gebouwd. Schakeling van woningen zodat wandvorming plaatsvindt is niet toegestaan.
- (t): voor woningen die vrijstaand of met een maximum van twee-aaneen zijn gebouwd. Zowel de vrijstaande als de twee-onder-een-kapwoningen kunnen (in rijen) worden geschakeld, door aan- of uitbouwen. Deze aan- of uitbouwen dienen 3 meter achter de voorgevel te worden gebouwd en dienen 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.
- (v): voor woningen die geheel vrijstaand zijn gebouwd. Voor het behoud van een open bebouwingstructuur moet de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter bedragen. Hiervan zijn geen afwijkingsregels opgenomen om deze voorgeschreven afstand te verkleinen.
- (g): voor gestapelde woningen. Op één locatie in het plangebied, aan de Ruysdaelstraat, is namelijk gestapelde woningbouw aanwezig. Daarnaast wordt ter plaatse van de 's-Gravenstraat nummers 148 tot en met 152 gedacht aan gestapelde woningbouw (appartementen).
- (w): Woonwagens zijn bijzondere woningen. Om deze reden is aan het woonwagencentrum aan de Woestijnestraat nadere aanwijzing (w) toegevoegd, met daaraan gekoppeld specifieke bouwregels.

#### **Centrumdoeleinden (artikel 5)**

Binnen het concentratiegebied voor centrumvoorzieningen (weerszijden van de 's-Gravenstraat tussen de kerk en de Koningin Julianastraat) zijn alle woningen, winkels, kantoren en maatschappelijke voorzieningen bestemd tot Centrumdoeleinden. Binnen deze globale bestemming zijn tevens additionele voorzieningen van ondergeschikte aard verstaan, zoals een opslagruimte, een koelruimte of een kleine werkplaats.

Het elektrotechnisch wikkelen- en reparatiebedrijf aan de westzijde van de 's-Gravenstraat is eveneens gelegen in het centrumontwikkelingsgebied. In verband hiermee heeft dit perceel een subbestemming bij de bestemming Centrumdoeleinden gekregen. Omdat het bedrijf in een relatief hoge categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is ingeschaald, is het bedrijf sterk consoliderend bestemd.

Tevens zijn lichte vormen van horeca en bedrijvigheid rechtstreeks toegestaan. Hiervoor is gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten en de Staat van Bedrijfsactiviteiten; de staten maken deel uit van de regels. De relatief zwaardere vormen van horeca en bedrijvigheid die in het gebied aanwezig zijn, zijn bevestigd door middel van een specifieke subbestemming. Ter plaatse van deze subbestemmingen kunnen overigens ook vorengenoemde centrumfuncties worden uitgeoefend. De lichte vormen van horeca hebben een grote gelijkenis met detailhandel en dienstverlening.

Voor de vestiging van horecabedrijven uit milieucategorie 2 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

#### **Bedrijfsdoeleinden (B) (artikel 6)**

Alle legaal aanwezige bedrijven (niet zijnde agrarische bedrijven, detailhandels- en horecabedrijven) in het plangebied zijn bestemd tot Bedrijfsdoeleinden. Dit houdt in dat de huidige activiteiten kunnen worden voortgezet en de bestaande bebouwing kan worden gehandhaafd. Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden zijn geen detailhandelsbedrijven toegestaan die thuishoren in centrumgebieden van woonkernen. Evenmin kunnen geluidshinderlijke bedrijven (hiervan is in artikel 1 een begripsbepaling opgenomen) worden toegelaten. Uit oogpunt van milieu en van een goede ruimtelijke ordening zijn twee woonpercelen op het bedrijventerrein (Tiberghienweg 43 en 45 (voormalige schapenfokkerij)) eveneens ondergebracht binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden.

Dit geldt ook voor het gedeelte van de erfbebouwing op het adres Molenstraat 55, dat in gebruik is als bedrijfsruimte (magazijn, atelier en fotostudio) ten behoeve van de detailhandelsactiviteiten die deels op het betreffende perceel en op het perceel 's-Gravenstraat 283 worden uitgeoefend en die deels via het internet plaatsvinden.

Ter voorkoming van overmatige hinder is voor de toelaatbaarheid van (nieuwe) bedrijven onderscheid gemaakt tussen de kern Clinge en het bedrijventerrein. In de kern, waar de woonfunctie overheerst, zijn die bedrijven toelaatbaar die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie ook paragraaf 2.6.3 en bijlage 4). Op het bedrijventerrein zijn op een afstand van 30 meter of meer van woningen maximaal categorie 3.1 bedrijven toegestaan.

Bestaande bedrijven die door hun aard en invloed op de woonomgeving zijn ingeschaald in een hogere categorie dan toelaatbaar (zie bijlage 2), zijn voorzien van een specifieke subbestemming. Dit geldt ook

voor de tuincentrumactiviteiten bij het hoveniersbedrijf Eurogroen B.V., die niet kunnen worden ingeschaald in de genoemde Staat.

De subbestemming houdt in 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.

Het industrieel meubelbedrijf Van de Voorde B.V. aan de Tiberghienweg 37 moet vanwege de lakstraat en het opgestelde motorisch vermogen worden ingeschaald als een categorie 3.2-bedrijf van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Met betrekking tot de Staat van Bedrijfsactiviteiten is nog een aantal specifieke afwijkingsregels opgenomen.

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.

- **Bouwgrenzen:** op de verbeelding en in de regels is aangegeven tot op welke afstand van de perceelsgrenzen (en in voorkomende gevallen ook tot gebouwen) bedrijfsbebouwing kan worden gerealiseerd. Op het bedrijventerrein Clinge dienen gebouwen en overkappingen in beginsel op ten minste 10 meter uit een ontsluitingsweg te worden gesitueerd. Op plaatsen waar deze afstand niet wordt gehaald, is de huidige voorgevelrooilijn gevolgd.
- **Een maximaal toelaatbare oppervlakte van bebouwing per perceel:** tenzij op de kaart anders is bepaald, geldt een algemeen bebouwingspercentage van 75%. Het percentage waarborgt onder meer de gewenste open stedenbouwkundige structuur op het bedrijventerrein alsmede het vrijhouden van bebouwing op een deel van het bedrijfsperceel voor parkeer- en manoeuvreerruimte voor voertuigen. Bedrijven welke niet passen binnen het algemene toelatingsbeleid (milieuzonering) hebben minder of vrijwel geen uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing gekregen.
- **De maximum goot- of boeibordhoogte en bouwhoogte van gebouwen:** op het bedrijventerrein wordt, gelet op de aanwezige landschappelijke waarden en kwetsbaarheid daarvan, uitgegaan van 4 respectievelijk 8 meter voorzover de gronden zijn gelegen binnen 50 meter uit agrarisch gebied en woningen en ten minste 30 meter uit woonpercelen. Voor het overige geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 7 en 11 meter.
- **De opslag van goederen:** uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit zijn in de regels enkele regels hierover opgenomen.

Uit milieuhygiënisch oogpunt zijn bedrijfswoningen binnen de bestemming in beginsel niet toegestaan, met uitzondering ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing "(b)".

#### **Maatschappelijke doeleinden (M) (artikel 7)**

##### *Algemeen*

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

##### *Bestemmingsregeling Tragel*

Ook het terrein van verzorgingsinstelling Tragel is specifiek bestemd met een subbestemming. Vanwege de grote omvang wordt de bestemming Maatschappelijke doeleinden namelijk een te ruime bestemming geacht. Binnen de bestemmingslegging is een nader functioneel onderscheid gemaakt in:

- de locatie van het centrale hoofdgebouw met voorzieningen (Mve);
- de locatie van de kinderboerderij (Mvek);
- de gronden waar zelfstandige woongebouwen voor cliënten van de verzorgingsinstelling, woningen voor derden zijn toegestaan (Mvew) en
- de gronden waar tevens kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en kleinschalig kamperen mogelijk zijn (Mver).

#### **Woon- en detailhandelsdoeleinden (WD) (artikel 8)**

#### **Woon-, Detailhandels- en Kantoordoeleinden (WDK) (artikel 9)**

Alle bestaande winkels, horecavestigingen en kantoren buiten het concentratiegebied voor centrumvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Omdat ter plaatse tevens woningen aanwezig zijn, zijn de bestemmingen gecombineerd met woondoeleinden. De bouwvlakken waar hoofdgebouwen zijn toegestaan, mogen volledig worden bebouwd en met de nadere aanwijzing (e) voor ten hoogste 40% en 60 m<sup>2</sup>. Aangenomen wordt dat hiermee in beginsel voldoende ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Voor situaties waarbij het maximum oppervlak van 60 m<sup>2</sup> als te beperkend wordt ervaren, is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen tot en met een oppervlak van 75 m<sup>2</sup>. Het maximum bebouwingspercentage van 40% dient daarbij te worden gehandhaafd.

De toelaatbaarheid van de genoemde functies is overigens beperkt tot de begane grond.

#### **Detailhandelsdoeleinden (D) (artikel 10)**

Voor twee grotere locaties, waar thans geen woningen aanwezig zijn, is gekozen voor de enkelvoudige bestemming Detailhandelsdoeleinden. De regeling komt nagenoeg overeen met de hiervoor beschreven bestemming Woon- en detailhandelsdoeleinden.



### **Horecadoeleinden (H) (artikel 11)**

Om eventuele hinder van horecabedrijven zo veel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid van dergelijke bedrijven in de regels gekoppeld aan een Staat van Horeca-activiteiten. De regeling is vergelijkbaar met de regeling van horeca binnen de bestemming Centrumdoeleinden.

### **dagRecreatieve doeleinden (dR) (artikel 12)**

Het sportcomplex aan de Malpertuuslaan is bestemd tot "dagRecreatieve doeleinden" met een subbestemming voor veldsport (dRv). Binnen deze bestemming is een beperkte omvang aan gebouwen toegestaan.

### **Agrarische doeleinden (A) (artikel 13)**

*Afstemming op bestemmingsplan Buitengebied 1996*

De juridisch-planologische regeling voor de in het plangebied gelegen agrarische percelen is zoveel mogelijk afgestemd op de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied uit 1996. Binnen de bestemming Agrarische doeleinden is onderscheid gemaakt in drie subbestemmingen: Aln, Alnr en Ar. De percelen die direct tegen of in de woonkern liggen, zijn voorzien van de subbestemming randzone (Ar). Aan de agrarische percelen ten oosten van de 's-Gravenstraat, met uitzondering van de percelen die ingeklemd liggen tussen bebouwing, is tevens de subbestemming gebied met landschaps- en natuurwaarden toegekend (Alnr en Aln). Vanwege de ligging op het dekzandgebied hebben deze percelen (potentiële) natuurwetenschappelijke, landschappelijke en / of cultuurhistorische waarden.

*Beperkte ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven in de kern*

Op grond van provinciaal ruimtelijk beleid en op grond van de Wet milieubeheer kunnen niet alle agrarische activiteiten in het plangebied worden toegelaten. In de regels is daarom bepaald dat de gronden in beginsel uitsluitend mogen worden gebruikt voor grondgebonden agrarische bedrijven. Binnen een afstand van 50 meter tot woningen is fruitteelt alleen toegestaan met een (aanleg)vergunning van het college van burgemeester en wethouders.

Sommige bedrijven moeten echter worden aangemerkt als niet-grondgebonden bedrijven (intensieve veehouderijen). Deze bedrijven zijn door middel van een nadere aanwijzing (iv) afzonderlijk als zodanig bestemd. Daarnaast is bij een aantal andere bedrijven sprake van een neventak intensieve veehouderij. Ook deze neventak is in het voorliggende bestemmingsplan bevestigd (door middel van de nadere aanwijzing (niv)).

*Situering bebouwing binnen bouwvlakken*

Gebouwen en silo's moeten worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Dit voorkomt dat agrarische bedrijfsbebouwing naar willekeur kan worden opgericht, waardoor onnodige verstening, versnippering of landschappelijke aantasting kan optreden. Slechts de bouw van schuilgelegenheden en melkstallen mag buiten een bouwvlak worden opgericht (tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> en een maximum goothoogte van 3 meter).

*Toelaatbaarheid bedrijfswoningen*

Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan. Voorzover deze woning reeds aanwezig is, is de situering van deze woning uit milieuhygiënische overwegingen (met name wegverkeerslawaaï) op de kaart met de nadere aanwijzing (b) vastgelegd. Indien nog geen bedrijfswoning aanwezig is of behoefte bestaat aan een tweede bedrijfswoning, dan kan hier onder bepaalde voorwaarden vrijstelling van worden afgeweken. De maximuminhoud van een bestaande bedrijfswoning is begrensd op 750 m<sup>3</sup>. Voor een eventuele nieuwe bedrijfswoning geldt daarnaast een maximum oppervlak van 200 m<sup>2</sup>.

### **Bosgebied (BOS) (artikel 14)**

Omdat bosgebieden in Zeeland relatief schaars zijn, is er voor gekozen om de binnen het plangebied aanwezige boselementen aan de oostzijde van Clinge specifiek te bestemmen tot Bosgebied. Dagrecreatief medegebruik van de boselementen is toegestaan. Ter bescherming van het bos dienen voor naanoeg alle werken en werkzaamheden door het college van burgemeester en wethouders omgevingsvergunningen te worden afgegeven. Normaal onderhoud en beheer zijn hiervan uitgesloten.

### **Tuinen (artikel 16)**

De bestemming Tuinen is gegeven aan min of meer zelfstandig gelegen onbebouwde gronden, zoals tussen en achter de woningen aan de noordzijde van de Teerlingstraat en aan vrijwel onbebouwde gronden aan de achterzijde van zeer diepe woonpercelen (bijvoorbeeld noordzijde Molenstraat) en op verschillende plaatsen langs de 's-Gravenstraat. Bebouwing van deze gronden is in het algemeen niet gewenst. Op de gronden uit de laatste categorie is met behulp van de nadere aanwijzing (n) één klein gebouw toegestaan (oppervlak van ten hoogste 6 m<sup>2</sup>).

Aan de pastorietuin (beschermd monument) en de landschappelijk waardevolle gronden achter de woningen 's-Gravenstraat 303 tot en met 319 en de gronden tussen Kapelledreef en de intensieve veehouderij 's-Gravenstraat 269 is de subbestemming "tevens landschapswaarden" toegekend.

### **Groenvoorzieningen (GR) (artikel 17) en Verkeersdoeleinden (V) (artikel 18)**

Al het bestaande structurele groen is bestemd tot Groenvoorzieningen. Ten behoeve van een adequate landschappelijke inpassing zijn op het bedrijventerrein en op het terrein van Tragel en de intensieve veehouderijen 's-Gravenstraat 269 en 271 eveneens stroken opgenomen met de bestemming Groenvoorzieningen. Ook tussen de ontsluitingsweg en het vrachtwagenparkeerterrein enerzijds en het woonwagencentrum / inbreidingslocatie Bospad anderzijds is een forse groenvoorziening geprojecteerd. Binnen de groenbestemming zijn geluidswerende voorzieningen (waaronder een geluidswal) tot een

hoogte van 1 meter rechtstreeks toegestaan, evenals jongerenontmoetingsplaatsen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en ten behoeve van afvalinzameling. Een rondom het toekomstige vrachtwagenparkeerterrein te realiseren geluidsscherm met een hoogte van drie meter hoog is mogelijk gemaakt met de nadere aanwijzing (gb). Indien gekozen wordt voor een grondwal, gelden er geen hoogtebeperkingen (een wal is geen bouwwerk).

Alle openbare wegen, voet en fietspaden in het plangebied zijn bestemd tot Verkeersdoeleinden. Ook binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen en ondergrondse bergbezinkbassins en afvalophaalvoorzieningen mogelijk. Het toekomstige vrachtwagenparkeerterrein is met behulp van een subbestemming specifiek bestemd voor "parkeren". Nabij de entree van het terrein van Tragel is een groot onbebouwd terrein dat mogelijk zal worden ingericht met straatmeubilair en verblijfsvoorzieningen. In verband hiermee is aan deze gronden de subbestemming "verblijfsgebied" toegekend.

#### **Grondwaterbeschermingsgebied (artikel 20)**

Ingevolge jurisprudentie dient het bestemmingsplan te worden voorzien in een beschermende regeling. De gronden binnen het grondwaterbeschermingsgebied zijn in beginsel voor verschillende doeleinden bestemd, afhankelijk van de aanwezige gebruiksvorm. Bovenop deze eerste bestemmingslaag is de medebestemming "Grondwaterbeschermingsgebied" opgenomen.

In de bestemming komen bouwregels voor die betrekking hebben op andere bestemmingen, alsmede een stelsel van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Normaal onderhoud en beheer zijn van de omgevingsvergunningplicht uitgesloten.

De bestemming biedt in samenhang met de provinciale verordeningen een voldoende bescherming. Daarnaast geldt voor bouwaanvragen die passen binnen de andere bestemming en die bedoeld zijn voor het oprichten of veranderen van een inrichting waarvoor een milieuvergunning is vereist, op grond van artikel 52 Woningwet een aanhoudingsplicht. Het opnemen van een adviesverplichting in onderhavig bestemmingsplan wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

#### **Overige bestemmingen**

De overige bestemmingen spreken voor zich en behoeven geen nadere uitleg.

#### **Flexibiliteitsbepalingen**

Het bestemmingsplan bevat zoals eerder reeds is aangegeven een aantal flexibiliteitsbepalingen. De belangrijkste flexibiliteitsbepalingen zijn hierna aangegeven.

- Een bepaling voor bouwhoogten en ondergeschikte overschrijdingen van de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen.
- Afwijkingsbevoegdheden voor verhoging van de hoogtematen en geringe afwijkingen van het plan. In toenemende mate 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. De gebouwtjes dienen nu eens op gronden met een verkeersbestemming en dan eens op gronden met een groenbestemming te worden geplaatst. Om de ontwikkelingen te kunnen sturen, is gekozen voor een afwijkingconstructie. Dit betekent dat alvorens bouwvergunning kan worden verleend een nadere planologische afweging dient te worden gemaakt.
- Afwijkingsbevoegdheden voor de vestiging van nieuwe bedrijven of nieuwe horecabedrijven die niet of in één categorie hoger van de Staat van bedrijfsactiviteiten, respectievelijk Staat van Horeca-activiteiten voorkomen. Voorwaarde voor afwijking is dat deze gelet op de aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld aan de toelaatbare categorieën van bedrijven. In verband met het specifieke karakter van deze materie zijn de flexibiliteitsbepalingen in het betreffende bestemmingsartikel ondergebracht.

#### **Karakteristieke of cultuurhistorische waardevolle bebouwing**

Voor het gemeentehuis van de voormalige gemeente Clinge en het Baarhuisje is het behoud van het bestaande uitwendige karakter gewenst. Hiertoe is in artikel 31 een beschermende regeling opgenomen, in combinatie met een nadere aanduiding op de verbeelding.

Bij deze verordening behoren de volgende bijlagen bij toelichting 1, 2, 3 en 4; deze bijlagen worden bekendgemaakt door deze voor een ieder ter inzage te leggen van 23 juli tot en met 14 oktober 2015 in de gemeentewinkel gelegen aan de Grote Markt 24 te Hulst:

Bijlage 1 Luchtfoto Clinge

Bijlage 2 Toelichting op de regeling

Bijlage 3 Toelichting Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 4 Toelichting Staat van Bedrijfsactiviteiten

*Regels*

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

1.1 verordening

de beheersverordening Clinge overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0677.bvclinge-000V met bijbehorende bestanden.

#### 1.2 beheersverordening

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

##### 1. 3 bestaand

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van de vaststelling van de verordening; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening:
  1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd;
  2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
  3. daaronder valt niet het bouwen dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding 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 goot- of bouwhoogte: goot- of bouwhoogtematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding 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;
- e. onder bestemmingsplan en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt tevens verstaan de voorgaande wet- en regelgeving die hiermee gelijk wordt gesteld.
  1. 4 besluit(sub)vlak

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.

#### 1.5 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### 1.6 bouwen

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

#### 1.7 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.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 2 Clinge

2. 1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken
  - a. de in het besluitvlak 'Clinge' gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
  - b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.
2. 2 Aanvulling op lid 2.1 ten aanzien van het BOUWEN en GEBRUIK

In aanvulling op lid 2.1 gelden ten aanzien van het bouwen en gebruik de Kaart bestemmingen Clinge en de Regels bestemmingen Clinge zoals opgenomen in bijlage 1 en 2.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 3 Antidubbeltelregel

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.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 4 Overgangsrecht

#### 4.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.
4. 2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

#### **Artikel 5 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

*Regels van de beheersverordening 'Clinge'.*

Bij deze verordening behoren de volgende bijlagen bij de regels en bijlagen 1 tot en met 4; deze bijlagen worden bekendgemaakt door deze voor een ieder ter inzage te leggen van 23 juli tot en met 14 oktober 2015 in de gemeentewinkel gelegen aan de Grote Markt 24 te Hulst:

**Bijlagen bij de regels**



**Bijlage 1 Kaart bestemmingen Clinge**

**Bijlage 2 Regels bestemmingen Clinge**

**Bijlage 3 Staat van Horeca-activiteiten**

## Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen