

Kapelle
Kapelle-Biezeling 8e herzeining
(Uitbreiding supermarkt Kapelle)

bestemmingsplan



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Uitbreiding supermarkt Kapelle

Kapelle

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0678.kapbiezHZ008-VAST

projectnummer:
0678.19489.00

opdrachtleider:
ing. J.A. van Broekhoven

planstatus

datum:
26-02-2015
26-05-2015

status:
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en ligging plangebied	7
1.2	Vigerend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal- en regionaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	13
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	19
5.1	Economische uitvoerbaarheid	19
5.2	Inspraak en overleg cf artikel 3.1.1 Bro	19
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	21
6.1	Inleiding	21
6.2	Gehanteerde bestemmingen	21
Bijlage bij de toelichting		23
Bijlage 1	Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten	25
Regels		27
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	29
Artikel 1	Begrippen	29
Artikel 2	Wijze van meten	32
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregeling	33
Artikel 3	Centrum	33
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	36
Hoofdstuk 3	Algemene regels	39
Artikel 5	Antidubbeltelregel	39

Artikel 6	Algemene bouwregels	40
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	42
Artikel 9	Algemene procedureregels	43
Artikel 10	Overige regels	44
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	45
Artikel 11	Overgangsrecht	45
Artikel 12	Slotregel	46
Bijlage bij de regels		47
Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten	49

toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ligging plangebied

De C1000 aan de Biezelingsestraat 1 in Kapelle is van plan uit te breiden met een oppervlakte van ongeveer 70 m². Tegelijk met de uitbreiding zal tevens de formule van de supermarkt wijzigen in Albert Heijn. Door deze uitbreiding is een meer efficiënte inrichting van de winkelruimte mogelijk. Dit is van belang omdat die beter aansluit bij de nieuwe supermarktformule.

De uitbreiding is voorzien aan de noordwestzijde van het bestaande pand, achter het pand aan de Ooststraat 8 (figuur 1) . Het winkelpand (Biezelingsestraat 1) en het pand aan de Ooststraat 8 zijn beiden in eigendom van dezelfde eigenaar.



figuur 1 Ligging plangebied (Google)

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Kapelle-Biezeling', dat is vastgesteld op 9 februari 2010. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Centrum'. Voor de huidige supermarkt is een bouwvlak opgenomen dat gelijk is aan de bestaande gebouwen. Hiervoor geldt een maximum goothoogte van 6 m. De gewenste uitbreiding ligt echter buiten het bouwvlak en is dus op basis van het vigerende plan niet mogelijk (figuur 2).

Om het plan toch mogelijk te maken wordt door middel van deze partiële herziening van het bestemmingsplan op deze locatie een bouwvlak toegevoegd, met een maximum goothoogte van 6 m, zodat de uitbreiding van de supermarkt gerealiseerd kan worden.

Over het plangebied van dit plan ligt in het vigerend plan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hiermee zal in dit plan rekening worden gehouden.



figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan 'Kapelle-Biezeling'

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De huidige supermarkt beslaat een oppervlak van circa 1470 m², waarvan ongeveer 900 m² winkelvloeroppervlak (wvo). De overige ruimten betreffen kantine, magazijn en kantoor. Het plangebied betreft de ruimte naast de ingang van het magazijn, tussen het pand aan de Ooststraat 8 en de huidige supermarkt aan de Biezelingsestraat 1 (figuur 3). Deze ruimte wordt nu voornamelijk gebruikt voor buitenopslag.



figuur 3 Huidige situatie (Street View september 2009)

2.2 Toekomstige situatie

De C1000 wil de supermarkt aan de Biezelingsestraat 1 uitbreiden ten behoeve van een meer efficiënte inrichting van de winkel. Tegelijk met deze uitbreiding zal tevens de formule van de supermarkt wijzigen in Albert Heijn. De nieuwe inrichting van de winkel zal beter recht doen aan de formule voor inrichting van de supermarkten zoals Albert Heijn die voorstaat.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.2 Provinciaal- en regionaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. In het Omgevingsplan 2012-2018 beschrijft de Provincie wat zij de komende jaren zal doen om Zeeland op deze punten vooruit te helpen.

Voorzieningen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de lokale voorzieningen. Op bovengemeentelijk niveau draagt een adequaat voorzieningenpatroon bij aan de leefbaarheid en aan de aantrekkelijkheid van een regio. De Provincie vraagt daarom gemeenten in regioverband een masterplan voorzieningen op te stellen. Hierin worden de demografische ontwikkelingen en de te verwachten vraag in beeld gebracht en kunnen gemeenten -in overleg met maatschappelijke organisaties en burgersgezamenlijk beleid voor de lange termijn ontwikkelen. Via het leefbaarheidsbeleid wordt het huidige voorzieningenbestand geïnventariseerd en het antwoord gegeven op de vraag hoe een kwalitatief en toekomstbestendig voorzieningenniveau er uit ziet.

conclusie

Deze uitbreiding van een supermarkt betreft een lokale voorziening. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de lokale voorzieningen. Door de realisering van de uitbreiding kan de bestaande supermarkt beter aan de wensen van de klant voldoen. Dit plan wordt derhalve conform het provinciaal beleid gerealiseerd.

Provinciale ruimtelijke verordening Zeeland (PrvZ)

Voor de beoogde uitbreiding van de supermarkt is de Provinciale ruimtelijke verordening Zeeland niet relevant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2030

De Structuurvisie bevat de gemeentelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Met als hoofddoel behoud en verdere ontwikkeling van een aantrekkelijke gemeente Kapelle.

Kapelle is een bloeiende gemeente en dit wil het gemeentebestuur zo houden. Kapelle is aantrekkelijk om te wonen, te werken en te recreëren. De opgaven en kansen liggen daarom vooral in het onderhouden en versterken van bestaande kwaliteiten. Daarnaast verdienen de ruimtelijke kwaliteit, het functioneren van de bedrijventerreinen en de voorzieningen en de kansen in de recreatie nadrukkelijk de aandacht om deze toekomstgericht te maken en te houden.

De gemeentelijke ambities zijn daarom gericht op:

- behoud en versterking van de (in de visie benoemde) kernkwaliteiten;
- ruimte voor kwaliteit (het juiste initiatief op de juiste plaats).

Voorzieningen

De omvang van de supermarkten in Kapelle bedraagt ruim 900 m² wvo per winkel. Deze omvang ligt onder het landelijk gemiddelde van 1.200 m² wvo per winkel. De huidige omvang per winkel is op zich voldoende voor het economisch duurzaam functioneren, maar in de toekomst kan daarvoor uitbreiding nodig zijn.

Conclusie

De omvang van de supermarkten kan in Kapelle nog uitbreiden. Dit plan voorziet in een deel van deze uitbreiding. Het plan is derhalve conform het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

aspect/kader	beoordelingsaspect	afweging
Bodemkwaliteit		
Besluit Bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor de beoogde functie. Functie mag geen bedreiging vormen voor de bodemkwaliteit	In verband met de uitvoerbaarheid van een plan dient rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. De ontwikkeling betreft de realisatie van een bouwblok binnen de bestemming 'Centrum'. Ten gevolge van de ontwikkeling is er geen sprake van een functiewijziging. Bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.
Archeologie		
Archeologiebeleid gemeente Kapelle	Is er sprake van een verwachtingswaarde op de gronden?	De gemeente Kapelle heeft - na vaststelling van het vigerende bestemmingsplan - archeologiebeleid vastgesteld. Het plangebied ligt volgens de Maatregelenkaart van dit beleid in gebiedscategorie 3 (gewaardeerde stads-/dorpskern). De archeologische bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan zijn niet in overeenstemming met het actuele archeologiebeleid. Omdat het archeologiebeleid later is vastgesteld, wordt dit aangehouden. Volgens dit beleid is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m ² en dieper dan 40 cm onder maaiveld. Dit plan omvat werkzaamheden met een oppervlakte van 70 m ² en een diepte van minimaal 40 cm. Vanwege het geringe oppervlak wordt archeologische begeleiding niet noodzakelijk geacht. Wel aan deze omgevingsvergunning een voorwaarde worden verbonden dat indien bij graafwerk er toch archeologische resten worden aangetroffen, er een meldingsplicht bestaat op grond van de Monumentenwet.
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waarden?	Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden.
Kabels en leidingen	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de	In of rondom het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen. Er bevindt zich wel een aantal andere leidingen op

	directe omgeving aanwezig?	het perceel. De leidingbeheerder Delta Netwerkbedrijf heeft in een brief (25 maart 2015) verzocht hierover in overleg te treden. Naar aanleiding daarvan zijn tussen gemeente en leidingbeheerder afspraken gemaakt over het verleggen van de betreffende leidingen.
Ecologie		
Natuurbeschermingswet 1998	Is er sprake van significant negatieve effecten?	Het plangebied ligt in binnenstedelijk gebied. Er is geen sprake van beschermde natuurwaarden in of rondom het plangebied. Voorts liggen er in de directe omgeving geen gebieden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Er zijn dan ook geen significant negatieve effecten op natuurwaarden.
Flora- en faunawet	Is er sprake van aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen?	In dit plan wordt een supermarkt in het centrum van Kapelle beperkt uitgebreid. Het plangebied ter plaatse van deze uitbreidingen bestaat uit verharding die wordt gebruikt voor buitenopslag. Het plangebied is derhalve niet geschikt als leefgebied voor beschermde soorten en het is niet waarschijnlijk dat door dit plan het leefgebied van beschermde dieren verloren gaat. Ook is het niet waarschijnlijk dat in het bestaande gebouw het leefgebied van beschermde soorten verloren gaat. Tenslotte is het plangebied niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied. De beperkte uitbreiding van de supermarkt heeft derhalve geen invloed op beschermde gebieden. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.
Water		
	Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte	De ontwikkeling is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een primaire of regionale waterkering. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de waterveiligheid.
Watertoets	Wateroverlast Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Per m ² verharding 75 mm berging.	In dit plan wordt de bestaande supermarkt met 70 m ² bvo uitgebreid. Deze uitbreiding vindt plaats op een locatie die reeds is verhard. Het verharde oppervlak neemt daarom niet toe. Watercompenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk en worden niet gerealiseerd.
	Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van	De ontwikkeling voorziet niet in het oppompen van grondwater. De grondwaterstand zal vergelijkbaar zijn met het bestaande deel van de supermarkt. Ten opzichte van de huidige situatie zal er geen (negatief) effect optreden.

	infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	
	Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De ontwikkeling zorgt niet voor (negatieve) effecten op de in de nabije omgeving aanwezige natte natuur.
	Riolering: Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Er wordt extra opslagruimte gerealiseerd. Hiervoor is geen riolering voorzien.
	Volksgesondheid: Voorkomen van verdrinkingsgevaar; Geen gebruik uitlogende materialen.	Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen, en er is geen sprake van de realisatie van oppervlaktewater, de ontwikkeling heeft dan ook geen effect op de volksgezondheid.
	Bodemdaling: Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er is geen sprake van aanpassing van het waterpeil.
	Oppervlaktewaterkwaliteit: Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Het bestemmingsplan stelt geen activiteiten voor die negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit hebben.
	Onderhoud waterlopen: Onderhoudsmogelijk heden waterlopen niet belemmeren.	Er zijn in het plangebied geen waterlopen voorzien.
Wateradvies		Het waterschap stemt in met voorliggende ontwikkeling.
Milieuzonering		
Bedrijfs- milieuzonering VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009	Is er sprake voor hinder of belemmeringen van functies in de omgeving van de ontwikkeling?	De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een extra bouwblok binnen dezelfde functie. Ten gevolge van de ontwikkeling neemt het bebouwd oppervlak toe, maar breidt de winkel niet uit buiten haar eigen terrein. De ontwikkeling zorgt daarnaast ook niet voor extra verkeer, nieuwe activiteiten of meer laad- en losbewegingen. Ten gevolge van de uitbreiding neemt de milieuhinder dan ook niet toe.

Parkeren	Is er voldoende parkeergelegenheid (aanbod) in de omgeving?	Op eigen terrein is op dit moment ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Door de uitbreiding zal de vraag naar parkeerplaatsen naar verwachting nauwelijks wijzigen (maximaal 4 parkeerplaatsen). De uitbreiding gaat evenmin ten koste van het aantal parkeerplaatsen. Ook de verandering van de formule (van C1000 in Albert Heijn) leidt niet tot een andere parkeervraag. (In geval van een discountsupermarkt gelden wel hogere parkeernormen.)
Externe veiligheid		
Bevi-inrichtingen Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor, buisleiding en en water.	Ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van risicobronnen?	De ontwikkeling is gelegen binnen het invloedsgebied van de chloorbleekloogtank van het Sportcentrum Groenewoud en het invloedsgebied van het spoortraject Sloehaven – Roosendaal-West. Voor zowel de chloorbleekloogtank als het spoor geldt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt. Voor de ontwikkeling geldt dat deze niet voorziet in de toename van het aantal personen. Daarmee heeft de ontwikkeling geen effect op de hoogte van het groepsrisico. De ontwikkeling is tevens gelegen binnen de schuilzone van de kerncentrale. Voor de schuilzone van de kerncentrale betreft zorgt de nieuwe bebouwing juist voor nog meer schuilmogelijkheden en is dan ook positief te noemen.
Wegverkeerslawaai		
Wet geluidhinder	Worden geluidsgevoelige objecten in de geluidszone van een weg voorgesteld?	Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Tevens worden geen nieuwe wegen / aanpassingen aan wegen mogelijk gemaakt waar binnen bestaande geluidsgevoelige functies zijn gelegen. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai kan hierdoor achterwege blijven.
Luchtkwaliteit		
Wet milieubeheer	Wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden	De ontwikkeling zorgt niet voor extra verkeersbewegingen en draagt daarom niet in

	in de Wet milieubeheer?	betekende mate bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Conform de NSL-monitoringstool blijkt eveneens dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoet aan de normen uit de Wet milieubeheer.
--	-------------------------	---

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Kader	Beoordelingsaspect	Afweging en conclusie
Wet ruimtelijke ordening Grondexploitatiewet (GreX-wet)	Aantonen financiële uitvoerbaarheid Verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit vast in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is niet nodig indien anderszins in het kostenverhaal wordt voorzien overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom).	De financiële uitvoerbaarheid van het project is afdoende gewaarborgd. Er is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Een exploitatieplan is niet nodig.

5.2 Inspraak en overleg cf artikel 3.1.1 Bro

Kader	Beoordelingsaspect	Afweging en conclusie
artikel 3.1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	De opsteller van het bestemmingsplan is volgens artikel 3.1.1 Bro verplicht overleg te voeren met besturen van betrokken gemeente, waterschappen en betrokken diensten van provincie en Rijk.	De afwijking van het vigerende plan die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt heeft een geringe ruimtelijke impact en is zeer locatiegebonden. Informeel vooroverleg heeft plaats gevonden met de provincie Zeeland en het waterschap Scheldestromen. Beiden hebben geen aanleiding gezien om zienswijzen in te dienen. Het plan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Daarbij zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

De *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken voor het bestemmingsplan. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de regels en het renvoi.

6.2 Gehanteerde bestemmingen

6.2.1 Inleidende regels

In de inleidende regels zijn de Begrippen en Wijze van meten opgenomen. De begrippen en de wijze van meten zijn overgenomen uit bestemmingsplan 'Kappelle-Biezeling'. Hieruit zijn alleen de voor dit plan relevante onderdelen overgenomen.

6.2.2 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn regels opgenomen betreffende de bestemmingen en de aanduidingen. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2012.

Centrum

De winkels en andere voorzieningen in het centrum van Kapelle zijn voorzien van de bestemming Centrum. Er is gekozen voor een globale bestemming zodat binnen de aangegeven gebieden ruimte is voor uitwisseling van functies. Hoofdgebouwen, waaronder bedrijfswoningen bedrijfsgebouwen en overkappingen, worden gebouwd in het bouwvlak. Beperkingen zijn opgenomen inzake de aard van de toelaatbare horecavestigingen. Tevens is wonen op de begane grond niet toegestaan.

Waarde - Archeologie 2

De gemeente Kapelle heeft - na vaststelling van het bestemmingsplan 'Kapelle-Biezellinge'- archeologiebeleid vastgesteld. Het plangebied ligt volgens de Maatregelenkaart van dit beleid in gebiedscategorie 3 (gewaardeerde stads-/dorpskern). De archeologische bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan zijn niet in overeenstemming met het actuele archeologiebeleid. Omdat het archeologiebeleid later is vastgesteld, wordt dit aangehouden. Het plangebied van deze herziening bevat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem.

6.2.3 Algemene regels

De algemene regels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het betreffen in dit geval de antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen en gebruik in strijd met het plan geregeld.

Slotregel

Dit bestemmingsplan wordt als genoemd in dit artikel aangehaald.

bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Milieuozonering van horeca-activiteiten

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

Ook voor horecabedrijven bieden de milieuregelgeving en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuozonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op deze regelgeving op de volgende vormen van hinder:

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

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

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

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

Gehanteerde criteria

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

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer en de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening hantieren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen²⁾;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt. Hierbij is voor categorie 1 een onderscheid gemaakt in oppervlakte om de verkeersaantrekkende werking van deze horeca-activiteiten in de categorisering op te nemen. Hierbij wordt uitgegaan van het vloeroppervlak van de betreffende horeca-activiteiten³⁾.

1) Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV. Uitgangspunt bij de Staat van Horeca-activiteiten is de openingstijden die een horeca-activiteit, mede gelet op de aard van de omgeving, normaal gesproken nodig heeft om te kunnen functioneren.

2) Ruimtelijk relevant is bovendien dat deze gebruikelijke openingstijden in het algemeen kunnen verschillen per gebied (horeca bij klein winkelcentrum in woonwijk versus horeca in centrumgebied/uitgaansgebied)

3) Dat wil zeggen de totale bebouwde ruimte (inclusief opslag- en overige dienstruimten) en de totale onbebouwde ruimte inclusief terras voor zover deze binnen de horecabestemming is gelegen.

Categorieën van horeca-activiteiten

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

1. **'lichte horeca'**: Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend en in hoofdzaak etenswaren en maaltijden verstrekken. Zij veroorzaken hierdoor slechts beperkte hinder voor omwonenden: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in rustige woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden vindt mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats;
In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
 - 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
 - 1b. overige lichte horeca: restaurants, pensions en dergelijke;
 - 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels;
2. **'middelzware horeca'**: Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook deels 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen. Het kunnen ook bedrijven uit categorie 1 zijn die gelet op hun locatie en de aard van hun omgeving delen van de nacht geopend zijn, bijvoorbeeld een snackbar in een centrumgebied;
3. **'zware horeca'**: Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Bij de verschillende horecabedrijven zijn de activiteiten die in hoofdzaak worden uitgevoerd richtinggevend voor de categorie-indeling: de hoofdfunctie van het bedrijf wordt ingedeeld met behulp van de Staat van Horeca-activiteiten. Ondergeschikte functies maken onderdeel uit van de hoofdactiviteit en worden niet bij de categorie-indeling betrokken. Zo is het verhuur van ruimtes/zalen bij een café een ondergeschikte activiteit die niet tot andere milieuhinder leidt: voor die ruimtes gelden dezelfde openingstijden als bij de hoofdactiviteit en deze ruimtes zijn in het algemeen beperkt in aantal en omvang. Voor hotels met bar geldt dat de bar in het algemeen een ondergeschikte activiteit betreft die bedoeld is als service richting hotelgasten: een dergelijke activiteit zal in het algemeen geen andere bezoekers aantrekken en leidt als ondergeschikte functie niet tot relevant andere milieueffecten.

Flexibiliteit

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

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

regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Kapelle-Biezelingse 8e herziening (Uitbreiding supermarkt Kapelle).

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0678.kapbiezHZ008-VAST met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

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

1.4 archeologische waarde

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

1.5 bebouwing

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

1.6 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.7 bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bouwvlak

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

1.11 bouwwerk, geen gebouw zijnde

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

1.12 deskundige

een door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen aangaande een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening, zoals bijvoorbeeld een archeologisch deskundige, landschapsdeskundige, milieudeskundige en natuurdeskundige.

1.13 detailhandel

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

1.14 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in de volgende categorieën:

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

1.15 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.16 gebouw

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

1.17 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.18 horecabedrijf

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en / of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.19 kantoor(ruimte)

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

1.20 overkapping

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

1.21 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. voor een bouwwerk ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'spoorweg': 'bovenkant spoorstaaf'.
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de hoogte van de weg (ter plaatse van de hoofdtoegang) + 15 cm;

- d. wanneer onduidelijkheid bestaat over het peil kunnen Burgemeester en Wethouder een peil aanwijzen.

1.22 perceel

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

1.23 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 1) die van deze regels deel uitmaakt.

1.24 verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.25 woning

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm of kamerverhuur / logies voor meer dan drie personen inclusief de huishouding dan wel vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als goothoogte aangemerkt.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de breedte, lengte of diepte van een gebouw:

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en / of het hart van de scheidsmuren.

2.7 de bouwhoogte van een ander bouwwerk:

Tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.

2.8 de afstanden:

Afstanden tussen bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregeling

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en dienstverlening;
- b. horecavestigingen behorende tot ten hoogste categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten en ten hoogste 3 horecavestigingen die behoren tot categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. kantoren;
- d. lokale maatschappelijke voorzieningen, zoals bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg en welzijn;
- e. praktijkruimten;
- f. wonen in een woning;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwregels voor de bestemming*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. aan-, uit- en bijgebouwen worden op het bouwperceel gebouwd;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- d. de afstand van gebouwen onderling, niet aaneengebouwd, bedraagt ten minste 1 meter;
- e. voor zover de gebouwen en overkappingen niet in de perceelsgrens worden gebouwd bedraagt de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 1 meter;
- f. van een aan-, uit- en bijgebouw ligt de voorgevel ten minste 3 meter naar achteren ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- g. de totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen, inclusief overkappingen, buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50%.

3.2.2 *Hoogte, oppervlakte en inhoud*

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

	bouwwerk	gothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
1	woning	zie maatvoerings aanduiding	4 m hoger dan de gothoogte	
2	aan-, uit- en bijgebouwen, inclusief overkappingen buiten het bouwvlak	3,5 m	7 m	zie lid 3.2.2 onder h

3	bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak	zie maatvoerings aanduiding	4 m hoger dan de goothoogte	100% van het bouwvlak
4	terreinafscheiding voor de gevel van het hoofdgebouw		1 m	
5	terreinafscheiding achter de voorgevel van het hoofdgebouw		2 m	
6	bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- een ander gebruik dan wonen is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- wonen is op de begane grond niet toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan, tenzij is aangegeven met een aanduiding;
- detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan;
- de vloeroppervlakte voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 50 m² en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak;
- de vloeroppervlakte van een kantoor mag per perceel ten hoogste 200 m² bedragen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Functieveranderingen op de verdiepingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3 onder a teneinde:

- detailhandel en dienstverlening tevens op de verdieping toe te laten, indien is aangetoond dat geen mogelijkheden voor uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak op de begane grond aanwezig zijn;
- kantoren tevens op de verdieping toe te laten, indien is aangetoond dat geen mogelijkheden voor uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak op de begane grond aanwezig zijn;
- maatschappelijke voorzieningen tevens op de verdieping toe te laten, indien is aangetoond dat geen mogelijkheden voor uitbreiding van de betreffende functie op de begane grond aanwezig zijn;
- indien bevoegd gezag toepassing geeft aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 9.

3.4.2 Wonen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3 onder b voor het wonen in een woning op de begane grond, met inachtneming van de volgende regels:

- de ontheffing wordt verleend voor zover het gebruik op de begane grond voor de duur van ten minste 2 jaar aaneengesloten is onderbroken of zoveel eerder als met belanghebbenden is overeengekomen;
- indien bevoegd gezag toepassing geeft aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 9.

3.4.3 Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder b:

- om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 3.1 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;

- b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;
- c. indien Burgemeester en Wethouders toepassing geven aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 9.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Aanduidingen

Het Burgemeester en Wethouders kunnen de aanduidingen binnen de bestemming wijzigen in een bestemming zonder functieaanduiding of met een andere functieaanduiding, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor zover het gebruik overeenkomstig de aanduiding voor de duur van ten minste 2 jaar aaneengesloten is onderbroken of zoveel eerder als met belanghebbenden is overeengekomen;
- b. wijziging is toegepast indien geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- d. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- e. indien Burgemeester en Wethouders toepassing geven aan deze bepaling moet de procedure worden gevolgd als omschreven in Artikel 9.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de vorm van een terrein met archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Bouwregels voor de dubbelbestemming*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 *Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- f. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

4.3.2 *Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- g. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
- h. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- i. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- j. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.4 **Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- k. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- l. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

6.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

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

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds van regels kan worden afgeweken - afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch en / of esthetisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- c. ontheffing wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en Wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch en / of esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

8.2 Verkeer, Groen en Water

Burgemeester en Wethouders kunnen bestemmingen wijzigen in de bestemmingen Verkeer, Groen en Water, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- b. wijziging wordt toegepast nadat is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;
- c. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 9.

Artikel 9 Algemene procedureregels

Indien in de bestemmingsplanregels naar deze regel is verwezen, is op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing, uitwerking of wijziging van een bestemmingsplan de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub 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 plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kappelle-Biezelingse 8e herzeining (Uitbreiding supermarkt Kapelle)'.

bijlagen
bij de regels

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 'lichte horeca'

Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken al dan niet in combinatie met het tegen vergoeding verstrekken van logies. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

Horecabedrijven zoals:

- broodjeszaak, crêperie, croissanterie;
- cafetaria, koffiebar, theehuis;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar.

1b. Overige lichte horeca

Horecabedrijven zoals:

- bed & breakfast;
- bistro, eetcafé;
- hotel;
- hotel-restaurant;
- kookstudio;
- poffertjeszaak/pannenkoekenhuis;
- pension;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- shoarmazaak/grillroom;
- wijn- of whiskyproeverij.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

Horeca bedrijven zoals:

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een vloeroppervlak¹⁾ van meer dan 400 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice.

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook delen van de nacht zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en maaltijden. Hierdoor kunnen zij aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken:

Horecabedrijven zoals:

- bedrijven uit categorie 1 die gelet op de aard van hun omgeving ook delen van de nacht geopend zijn;
- bar, bierhuis, café, pub;
- biljartcentrum;
- café-restaurant.

1) Zie toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.

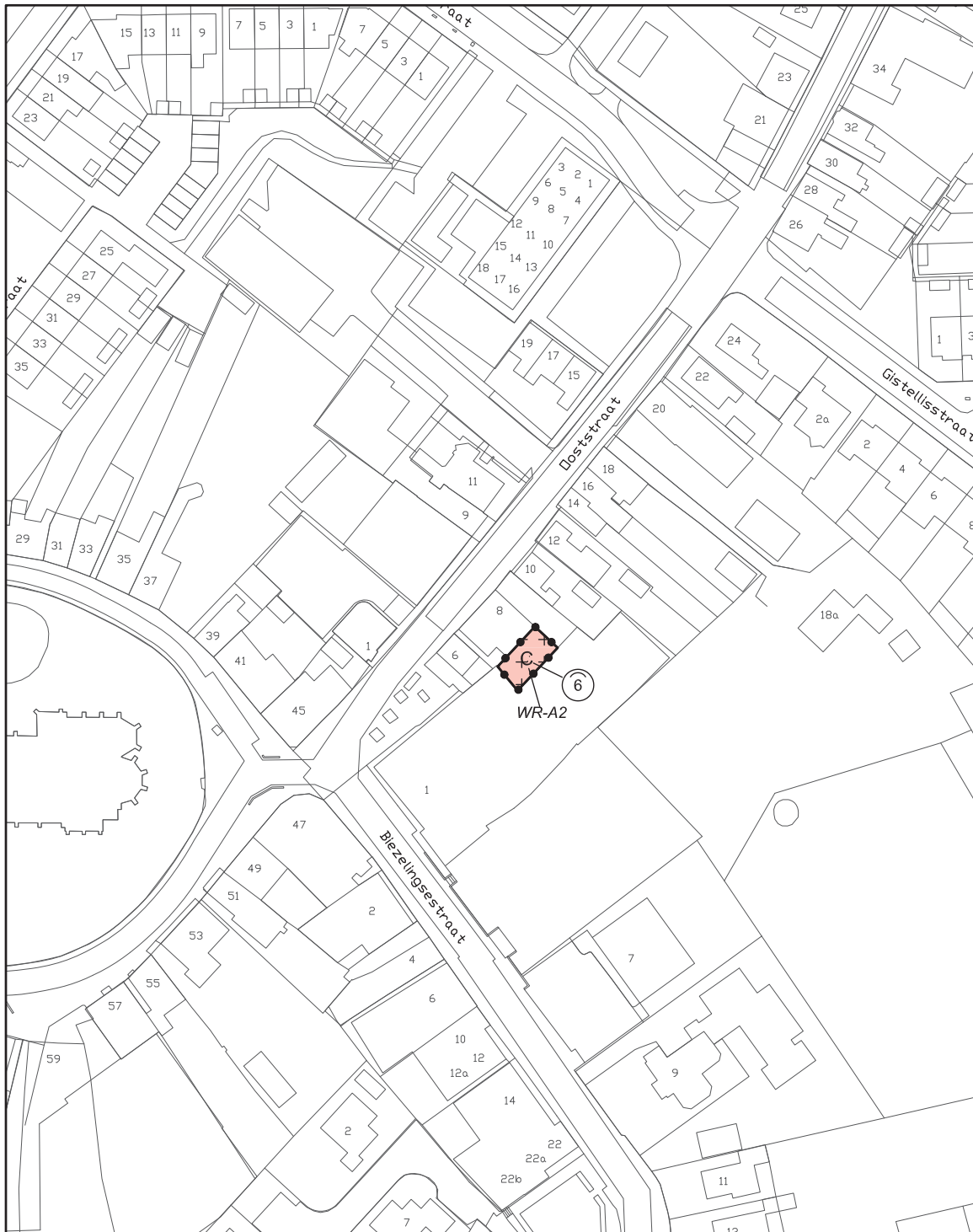
Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met etenswaren en maaltijden en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

Horecabedrijven zoals:

- bar-dancing;
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- zalenverhuur/partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

verbeelding



Plangebied

 Plangebied

Enkelbestemmingen

 Centrum

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 2


Bouwvlakken



 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum goothoogte (m)

Overig

 topografische en kadastrale gegevens

gemeente		Kapelle			
bestemmingsplan		Kapelle-Biezelinge 8e herziening (Uitbreiding supermarkt Kapelle)			noordpijl
	identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:1000
	NL.IMRO.0678.kapbiezHZ008-VAST	15-01-2015	concept	afmeting	: A3
	projectnummer	26-02-2014	ontwerp	bladnummer	: 1
	0678.19489.00	26-05-2015	vastgesteld	aantal bladen	: 1
postbus 430 4330 AK Middelburg 0118-689010	middelburg@rho.nl www.rho.nl	referte getekend	: ing. J.A. van Broekhoven : L.O. Prenger		