



JUUST
daarom!

Kernen Veere Plus

Bestemmingsplan

Vastgesteld

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

COLOFON

Documentgegevens

Titel **Kernen Veere Plus**
Projectnummer **000586**
Datum **12 december 2024**
Status **vastgesteld**
IMRO **NL.IMRO.0717.0140BPPlus-VGo1**
Gemeente **Veere**

Opdrachtnemer

Naam **Juust**
Adresgegevens **Goessestraatweg 17A
4421 AD Kapelle**
Auteur(s) **Marik Waterman | Jessica Ocké**
Contactgegevens **+31(0)113 405 051**

Kernen Veere Plus

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied en toepassingsbereik	4
1.3	Geldende ruimtelijke besluiten	5
1.4	Doel	6
1.5	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Beleidskader	7
2.1	Inleiding	7
2.2	De voorbereidingsbesluiten	7
2.3	Kamerverhuur en Domburgse zomerwoningen	8
2.4	Relatie met de Huisvestingsverordening tweede woningen	8
2.5	(Gebruik van) woningen, tweede woningen en recreatiewoningen	9
Hoofdstuk 3	Kwaliteit van de leefomgeving	10
Hoofdstuk 4	Juridische planbeschrijving	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Systematiek	11
4.3	Verbeelding	12
4.4	Regels	12
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	22
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	22
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op dit moment geldt er voor iedere kern in de gemeente Veere een afzonderlijk bestemmingsplan (hierna: komplan) met ieder een eigen bestemmingsregeling. Deze bestemmingsplannen zijn gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening en wijken in opbouw en inhoud op onderdelen van elkaar af. De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De bestemmingsplannen zijn samen met de zogenaamde 'bruidsschat' onderdeel het een omgevingsplan van de gemeente Veere. In zo'n omgevingsplan worden naast bestemmingsplannen later ook regels uit bestaande verordeningen opgenomen.

Om de overgang naar het definitieve omgevingsplan van de gemeente soepel te laten verlopen is besloten alle komplannen te integreren in één bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt voorgesorteerd op het maken van het omgevingsplan van de gemeente onder de Omgevingswet. De regels uit de verschillende komplannen worden waar nodig geactualiseerd en op elkaar afgestemd. Voor de kernen geldt met dit bestemmingsplan straks een eensluitende regeling.

Het Bestemmingsplan+ is een 'beleidsarm' bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat zoveel mogelijk de bestaande regelingen worden gehandhaafd. De formulering en opbouw van de regels wijkt op onderdelen af van de nu geldende plannen. Zo zijn er meer regels in de algemene regels (hoofdstuk 3 van de planregels) opgenomen en minder regels in de afzonderlijke hoofdbestemmingen. Dubbelingen in de planregels worden op die manier verminderd. Op inhoud zijn er slechts ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn het gevolg van eventuele onduidelijkheden in de plantoetsing de afgelopen jaren, danwel nodig om regelingen op elkaar af te stemmen of meer duidelijkheid en structuur te bieden.

Na afronding van het Bestemmingsplan+ zijn alle regels voor de kernen uniform, digitaal beschikbaar en actueel. Met het voorliggende bestemmingsplan is een aanzet gegeven voor het omzetten naar een omgevingsplan.

1.2 Plangebied en toepassingsbereik

Het plangebied omvat uitsluitend de 13 kernen van de gemeente Veere:

1. Aagtekerke
2. Biggekerke
3. Domburg
4. Gapinge
5. Grijpskerke
6. Koudekerke (incl. Dishoek)
7. Meliskerke
8. Oostkapelle (incl. Veldzicht)
9. Serooskerke
10. Veere (incl. Zanddijk)
11. Vrouwenpolder
12. Westkapelle
13. Zoutelande

Het buitengebied, de bedrijventerreinen, de kampeerterreinen en de zomerhuizenterreinen maken geen deel uit van het plangebied. Ook de bebouwingsconcentraties zoals Mariekerke, Buttinge, Sint Jan Ten Here, etc. maken geen deel uit van het plangebied. Deze bebouwingsconcentraties zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied en de daarbij behorende voorzieningen.

Een aantal (postzegel)bestemmingsplannen ligt binnen de bestemmingsplanmatige komgrenzen van één van de kernen, maar zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Het gaat bijvoorbeeld om de bestemmingsplannen 'Land van Vliedduin' (Domburg, vastgesteld d.d.15-12-2016), 'De Woongaard Serooskerke' (vastgesteld d.d. 18-03-2021), 'Hotelontwikkeling Herenstraat' (Domburg, vastgesteld d.d. 30-09-2021), 'Aagtekerke' (Aagtekerke, vastgesteld d.d. 29-9-2022), 'Nijverheidsweg Veere' (Domburg, vastgesteld d.d. 10 november 2022). Deze ontwikkelplannen hebben specifieke planregels en/of zijn nog niet (geheel) gerealiseerd en om die reden nu niet uniform te maken.

Daarnaast zijn enkele specifieke eisen en/of voorwaardelijke verplichtingen uit de bestemmingsplannen 'Serooskerke-Kievitshoekweg' en 'Dorpsstraat 24c Gapinge' niet overgenomen, omdat de ontwikkeling al is gerealiseerd of de regels meer van toepassing zijn.

Verder zijn er in de periode dat onderhavig bestemmingsplan als voorontwerp ter inzage lag enkele ontwerpplannen ter inzage gelegd, dit betreft 'De Biezenweide' (Serooskerke, ontwerp d.d. 28-7-2023) en de ontwerp wijzigingsplannen 'Smidsbaerd' (Meliskerke, ontwerp 24-10-2024) en 'Wilgenhoekweg 24a' (Serooskerke, ontwerp 30-11-2023). Inmiddels zijn deze postzegelbestemmingsplannen vastgesteld. Dit geldt ook voor de bestemmingsplannen 'Verplaatsing supermarkt Vrouwenpolder' (Vrouwenpolder, 03-07-2024) en 'Duinweg 36/36a, Oostkapelle' (Oostkapelle, 08-07-2024) die gedurende de terinzagelegging van dit bestemmingsplan zijn vastgesteld. Deze plangebieden zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan. De procedures om tot vaststelling van de genoemde plannen te komen liepen immers niet gelijk aan de vaststelling van onderhavig plan. Voorkomen moest worden dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan de nieuwe bestemmingen abusievelijk weer door dit plan worden overschreven en de beoogde ontwikkelingen vertraagd worden of geen doorgang meer zouden kunnen vinden.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De raad van de gemeente Veere heeft op 8 februari 2024 besloten om op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken op de locatie Veere. Het voorkeursrecht wordt gevestigd ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouwprogrammering door de gemeente Veere. De gemeente wil in een vroeg stadium de strategie bepalen om regie te houden en sturing te geven aan de beoogde gebiedsontwikkelingen. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken percelen. De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden c.q. de gemeente in de gelegenheid te stellen om de percelen te verkrijgen. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol zou kunnen worden verstoord.

Een aantal 'Wvg-percelen' liggen binnen de begrenzing van diverse bovengenoemde kenen. Het is echter niet mogelijk om zonder door de gemeenteraad vastgestelde visie (kader) de bestemming/functie vooruitlopend te wijzigen in bijvoorbeeld de bestemming/functie 'Wonen'. Om die reden zijn de betreffende 'Wvg-percelen' uit het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft gehaald. Via een aparte planologische procedure wordt een eventueel beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.3 Geldende ruimtelijke besluiten

In dit bestemmingsplan worden overeenkomstig de Onderwerpennotitie Bestemmingsplan+ geen projecten of gebiedsontwikkelingen opgenomen waarover de gemeenteraad nog een besluit moet nemen of waarvan het besluit nog niet onherroepelijk is.

Daar waar sprake is van onherroepelijke ruimtelijke besluiten van de gemeenteraad of, in voorkomend geval, het college van burgemeester en wethouders, dan zijn deze besluiten in beginsel opgenomen in dit bestemmingsplan.

In Bijlage 1 is opgenomen welke ruimtelijke besluiten (bestemmingsplannen, beheersverordeningen en uitgebreide omgevingsvergunningen) zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn ook verschillende binnenplannen ontheffingen en kruimelgevallen in dit bestemmingsplan opgenomen.

Met het Bestemmingsplan+ beoogt de gemeente Veere, in aanloop naar één omgevingsplan voor het hele grondgebied, een actueel bestemmingsplan voor alle kernen op te stellen. De huidige komplannen zijn medio 2010/2011 vastgesteld. In de afgelopen tien jaar is er veel veranderd. Daarom zijn de vergunningen die in deze periode, in afwijking van het bestemmingsplan, zijn verleend verwerkt in dit bestemmingsplan (zie Bijlage 2). In Bijlage 2 is een inventarisatie van de aanpassingen opgenomen. Daarin zijn onder andere ook de verkochte en verjaarde groenstroken verwerkt.

1.4 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is een uniforme set planregels voor alle kernen. Daar waar mogelijk zijn planregels vereenvoudigd en zo nodig geactualiseerd. Met dit plan wordt beoogd de gebruiksvriendelijkheid te verbeteren en onduidelijkheden weg te nemen. Daarnaast is het doel van dit bestemmingsplan om drie ruimtelijk relevante voorbereidingsbesluiten te verankeren, net als het nieuwe beleid ten aanzien van kamerverhuur.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt beschreven waarom verschillende omgevings- en milieuaspecten in dit geval niet worden beoordeeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de juridische planbeschrijving uitgelegd. In hoofdstuk 5 wordt tot slot de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is beleidsarm. Dit heeft z'n oorsprong in de Onderwerpennotitie die in december 2017 in de gemeenteraad van Veere is behandeld. Daarin zijn de uitgangspunten voor het Bestemmingsplan+ geformuleerd, zoals dat het beleidsarm zal zijn. Dat houdt in dat er in het bestemmingsplan geen nieuw beleid is opgenomen, anders dan het door de gemeenteraad vastgestelde beleid, bijvoorbeeld dat voor recreatieve kamerverhuur in woningen. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden in beginsel voortgezet en daardoor is nadere toetsing aan het geldende beleid niet nodig. Verder zijn een aantal genomen voorbereidingsbesluiten verwerkt als aanscherping van bestaand beleid. De doorwerking van de voorbereidingsbesluiten wordt hieronder (2.2.1 t/m 2.2.3) toegelicht.

2.2 De voorbereidingsbesluiten

2.2.1 Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel

Op 11 februari 2021 en 10 februari 2022 nam de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit dat betrekking heeft op de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om binnenplannen af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel in de centrumgebieden van de kernen. Dit komt voort uit een eerder voornemen om ondernemers perspectief te bieden om de veelal leegstaande ruimtes boven detailhandel- en horecapanden in te vullen met verblijfsrecreatie. Deze regeling was bedoeld om bij te dragen aan de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van deze centrumgebieden. De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid was alleen opgenomen in de bestemming 'Gemengd'.

Maar de regeling doet geen recht aan de resultaten van het onderzoek 'Leefbaarheid en Toerisme'. Uit dit onderzoek blijkt namelijk dat er, met name in de kustkernen, geen (gezond) evenwicht meer is tussen verblijfsrecreatie en de leefbaarheid. Dit wordt onder meer veroorzaakt door een opeenstapeling van geldende planologische regelingen die meer verblijfsrecreatie mogelijk maken. Deze regeling is er daar één van. Zo stelt de regeling géén maximum aan het aantal verblijfsrecreatieve eenheden. Daarmee kan het aantal verblijfsrecreatieve eenheden vrijwel onbeperkt toenemen. De ervaring heeft geleerd dat dit de afgelopen jaren ook is gebeurd.

Het uitgangspunt was invulling geven aan leegstaande bovenverdiepingen door middel van het toevoegen van één of maximaal twee verblijfsrecreatieve eenheden. De laatste jaren is gebleken dat gebouwen maximaal worden vergroot. Niet uitsluitend voor de detailhandels- of horecafunctie, maar om zo veel mogelijk verblijfsrecreatieve eenheden te kunnen realiseren. Dat heeft geleid tot de conclusie dat de regeling zijn doel voorbij schiet en de leefbaarheid (verder) onder druk zet. Want het gebruik van de regeling lijkt niet langer te voldoen aan het oorspronkelijke doel: ondersteuning van de leidende horeca- of detailhandelsfunctie en bevorderen van de leefbaarheid.

Het uitgangspunt van het voorbereidingsbesluit was dat voor de periode dat het voorbereidingsbesluit geldt geen invulling meer wordt gegeven aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Het Bestemmingsplan+ voorziet in een aangescherpte regeling (zie 4.2 Systematiek).

2.2.2 Cultuurhistorisch waardevolle panden

Op 1 oktober 2015 stelde de gemeente de structuurvisie 'Cultuurhistorie Gemeente Veere 2015' vast. Het doel van deze structuurvisie was om cultuurhistorisch erfgoed te behouden, beschermen en versterken. Onderdeel van de structuurvisie is een gemeentelijke inventarisatie van historisch waardevolle boerderijen en gebouwen. Op 6 juli 2017 stelde de gemeente een geactualiseerde gemeentelijke inventarisatie vast voor de cultuurhistorische waardevolle panden (zie Bijlage 3).

De cultuurhistorisch waardevolle panden die liggen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de daarbij behorende herzieningen hebben inmiddels een planologische bescherming gekregen via een specifieke bouwaanduiding. De cultuurhistorisch waardevolle panden die liggen in de plangebieden van de komplannen zijn niet planologisch beschermd. Dit betekent dat de eigenaren deze cultuurhistorisch waardevolle panden (gedeeltelijk) kunnen slopen of veranderen op een wijze die afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde. Daarmee verdwijnt mogelijk het gemeentelijke (beeldbepalende) cultuurhistorisch

erfgoed. Om dit te voorkomen nam de gemeenteraad op 11 februari 2021 en 10 februari 2022 een voorbereidingsbesluit voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle panden in de kernen. De gemeente wil via een juridisch-planologische regeling cultuurhistorische waardevolle panden ook in de kernen te behouden en te beschermen. Het Bestemmingsplan+ voorziet, via een vergelijkbare regeling als die geldt voor het buitengebied, in deze bescherming (artikel 43.8) van de planregels).

2.2.3 Woningenplitsing

Binnen de geldende bestemmingsplannen is op verschillende manieren de bouwwijze en het aantal woningen geregeld. Hierbij is gebleken dat het aantal woningen niet altijd is vastgelegd. Het komt voor dat er woningen (kunnen) worden toegevoegd op locaties die daarvoor vanuit ruimtelijk oogpunt minder geschikt of wenselijk zijn. Dit kan om ruimtelijke of stedenbouwkundige redenen zijn, maar het leidt ook tot het verliezen van grip en sturing op de groei van de woningvoorraad. Het aantal woningen dat de gemeente aan de woningvoorraad kan toevoegen is beperkt, waardoor er zorgvuldig met de beschikbare bouw mogelijkheden omgegaan moet worden.

Om die reden nam de gemeenteraad op 11 februari 2021 en 10 februari 2022 een voorbereidingsbesluit om het onbedoeld toevoegen van woningen in de kernen tegen te gaan. Het is nu niet langer toegestaan woningen toe te voegen door bestaande gebouwen te splitsen of kavels te splitsen en hierop één of meerdere woningen bij te bouwen. Ook hier wordt de regeling in het Bestemmingsplan+ aangescherpt.

2.3 Kamerverhuur en Domburgse zomerwoningen

Het is al jaren gebruikelijk dat in de gemeente Veere in een woning één of meer kamers worden verhuurd aan toeristen. Ooit begonnen als een aanvulling op het inkomen, is dit inmiddels uitgegroeid tot een commerciële activiteit met een flinke impact op de fysieke leefomgeving en de leefbaarheid. Denk aan parkeerproblematiek in de woonstraten, (brand)veilig gebruik van woningen, enzovoorts. Daarom heeft de gemeenteraad in op 11 februari 2021 en 10 februari 2022 besloten dat recreatieve kamerverhuur in woningen vergunningplichtig moet worden. In woningen moet in hoofdzaak gewoond worden. Aan een vergunning voor recreatieve kamerverhuur zijn dan ook voorwaarden verbonden. De regeling die een vergunningplicht inhoudt, is opgenomen in het Bestemmingsplan+.

Het vorenstaande geldt tevens voor de realisatie en het gebruik van de zogenaamde 'Domburgse zomerwoningen'. Er is dan ook voor gekozen om ook het gebruik van een bijgebouw ten behoeve van recreatief nachtverblijf te koppelen aan een omgevingsvergunning.

2.4 Relatie met de Huisvestingsverordening tweede woningen

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven, waarin de gebruiks- en de bouw mogelijkheden voor een gebied worden vastgelegd. In dit geval omvat het bestemmingsplan bijna de volledige kernen van de gemeente Veere. Een bestemming geeft letterlijk een bestemming aan de in het plan aangewezen gronden en in verband met die toegewezen bestemming worden regels opgenomen over het bouwen op die gronden en gebruik van zowel de gronden als de gebouwen en bouwwerken daarop.

Als het bestemmingsplan aan gronden de bestemming 'Wonen' geeft, kan dus in de regels worden teruggelezen wat 'wonen' inhoudt. Dit gebeurt door de combinatie te bezien van de bestemmingsomschrijving die wordt gegeven binnen de bestemming 'Wonen' en de begripsbepalingen. De bestemming hier bepaalt dat gronden met de bestemming 'Wonen', onder meer, zijn bestemd voor wonen.

De afgelopen jaren is het aankopen van een tweede woning om vakanties of weekenden door te brengen ook financieel aantrekkelijk. Veel mensen hebben daarom een tweede woning in Veere gekocht. Woningen in de gemeente Veere zijn schaars. De vraag naar een passende woning is hoger dan het aanbod. Veel Veerse inwoners kunnen hierdoor geen passende woning in onze gemeente kopen. Deze disbalans wordt mede veroorzaakt door het hoog aantal bestaande tweede woningen maar ook door de nog altijd hoge vraag naar een tweede woning in de gemeente. Om de negatieve effecten van het tweede woningbezit te beperken werkt de gemeente Veere met een Huisvestingsverordening. Hierin regelt Gemeente Veere tegen welke voorwaarden én waar in de gemeente het gebruik van een huis als tweede woning is toegestaan. Zo regelt onze Huisvestingsverordening tweede woningen 2023 onder meer dat de woonruimten van de kernen Aagtekerke, Biggekerke, Domburg, Gapinge, Grijskerke, Koudekerke, Meliskerke, Oostkapelle, Serooskerke, Veere, Vrouwenpolder, Westkapelle en Zoutelande, (dus de kernen waarvoor ook onderhavig bestemmingsplan geldt) voor zover deze zijn aangegeven

op de bij de verordening behorende kaarten alleen als tweede woning gebruikt mogen worden als de eigenaar of eigenaren hiervoor een vergunning hebben verkregen van het college van burgemeester en wethouders.

Onderhavig bestemmingsplan bepaalt dus dat er permanent gewoond moet worden in woningen met de bestemming 'Wonen' tenzij:

1. de betreffende woning is gelegen buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023 of diens rechtsopvolger(s);
2. of een vergunning is of wordt verkregen van het college van burgemeester en wethouders om de betreffende woning als tweede woning te gebruiken;
3. de overgangsregeling van de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023 of diens rechtsopvolger(s) van kracht is.

Zo werken het bestemmingsplan en de Huisvestingsverordening samen om het tweede woninggebruik terug te dringen. Het wel of niet hebben of verkrijgen van toestemming om de betreffende woning als tweede woning te mogen gebruiken, is of wordt dus niet bepaald door het bestemmingsplan, maar door de Huisvestingsverordening.

Hoewel zowel het bestemmingsplan als de Huisvestingsverordening door de gemeenteraad worden vastgesteld, zijn het afzonderlijke besluiten met een eigen procedure en geldigheidsduur. De algemene regeling wordt dus gevormd door het bestemmingsplan, de Huisvestingsverordening tweede woningen vormt de uitzonderingsbepaling. Een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan wijzigt niet de Huisvestingsverordening en ook omgekeerd brengt een wijziging van het bestemmingsplan geen verandering van de Huisvestingsverordening met zich mee.

2.5 (Gebruik van) woningen, tweede woningen en recreatiewoningen

Gebleken is dat de begrippen woning, tweede woning en recreatiewoning niet voor een ieder duidelijk zijn, waardoor ook het gebruik van de verschillende woningen voor verwarring zorgt. In deze paragraaf wordt het verschil tussen de woningen, en het daarmee samenhangende gebruik, uiteengezet.

Een woning met een bestemming 'Wonen' is bedoeld voor de permanente huisvesting van één huishouden. De bewoners gebruiken de woning als hoofdverblijf. Bij het begrip hoofdverblijf gaat het over de vraag wat de centrale levensplaats (persoonlijk en economisch) is. Met andere woorden; waar wordt gewoond en waar wordt de meeste tijd doorgebracht en speelt het dagelijks leven zich af. Dit is normaal gesproken de plek van inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP).

- Een woning moet permanent bewoond worden, mag niet als tweede woning worden gebruikt (tenzij gelegen buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening, beschikt wordt over een vergunning van het college van burgemeester en wethouders of de woning onder de overgangsregeling van de Huisvestingsverordening valt) en mag niet als recreatiewoning worden gebruikt.

Een tweede woning is een woning met de bestemming 'Wonen', dus die bedoeld is voor permanente bewoning, maar door de eigenaar (die ergens anders het hoofdverblijf heeft) voor eigen recreatief gebruik wordt ingezet.

- Een tweede woning mag wel permanent worden bewoond, maar mag niet recreatief verhuurd worden. Ook in de huidige situatie, dus onder de geldende komplannen, mag een tweede woning niet gebruikt worden voor het aanbieden van recreatief nachtverblijf. Het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf (als recreatiewoning) is, en blijft, in strijd met de bestemming 'Wonen'.

Een recreatiewoning heeft een bestemming 'Recreatie-Verblifsrecreatie', een andere bestemming die gecombineerd wordt met een aanduiding 'verblijfsrecreatie' of er is een vergunning verleend, bijvoorbeeld voor verblijfsrecreatie boven horeca en/of detailhandel. In een recreatiewoning brengt men zijn vrije tijd en/of vakanties door. Het hoofdverblijf heeft men ergens anders. Een eigenaar van een recreatiewoning mag die in beginsel zelf gebruiken, maar mag (of moet) deze ook commercieel verhuren zodat anderen hier vakantie in kunnen vieren.

- In een recreatiewoning mag niet permanent bewoond worden en er is géén kamerverhuur of recreatieve verhuur van een aan-, uit- of bijgebouw toegestaan.

Hoofdstuk 3 Kwaliteit van de leefomgeving

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke omgevings- en milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies zoals wonen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

Bij het vaststellen van bestemmingsplannen hoort daarom een onderbouwing op basis waarvan het vaststellen van de bestemmingen gerechtvaardigd is. In het geval van ontwikkelplannen worden alle omgevingsaspecten beoordeeld. In dit geval is er geen sprake van een ontwikkelplan. Het plan is consoliderend van aard, de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn vergelijkbaar met nu geldende planregelingen. Het onderbouwen of onderzoeken van alle milieuaspecten is daarom in dit geval niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in kleinschalige, ondergeschikte wijzigingen zonder of met een kleine ruimtelijke impact.

Daarnaast is een aantal ontwikkelingen opgenomen waarvan in eerdere planvorming of een eerder doorlopen ruimtelijke procedure al onderzoek naar eventuele effecten op aanwezige waarden en het woon- en leefklimaat heeft plaatsgevonden. Daarbij is geoordeeld dat er geen onevenredige aantasting daarvan plaatsvindt. Hier kan bijvoorbeeld gedacht worden aan ontwikkelingen als het bestemmingsplan Herontwikkeling Singelgebied te Domburg of de herontwikkeling van de voormalige Rabobank-locatie aan de Langendam te Zoutelande, waarbij een appartementengebouw op een commerciële plint is gerealiseerd.

Voor de waterhuishoudkundige aspecten is dezelfde redenering van toepassing als hiervoor beschreven. In het kader van de watertoets wordt het voorontwerp bestemmingsplan voor reactie toegezonden aan het waterschap Scheldestromen. In artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening is specifiek voorgeschreven dat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding nodig is. Gelet op het vorenstaande kan worden gesteld dat er geen gevolgen voor de waterhuishouding zijn anders dan reeds in de vastgestelde plannen is opgenomen. Ook hier geldt dat een zelfstandige watertoets onderdeel uitmaakte van de ontwikkelplannen en verdere toetsing niet noodzakelijk is.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincies en het rijk. In de ministeriële 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening' hierna (Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP 2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, die tot doel heeft om te komen tot een geüniformeerde en gestandaardiseerde opzet van bestemmingsplannen in Nederland. Deze methodiek is onverkort gevolgd. Het bestemmingsplan is daarbij tevens digitaal vervaardigd en is daarom ook digitaal raadpleegbaar via internet.

Naast het feit dat de bestemmingen, aanduidingen en weergave van de verbeelding gestandaardiseerd zijn, vloeit de redactie van de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltebepaling rechtstreeks voort uit het Besluit ruimtelijke ordening. De beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan is niet gestandaardiseerd. De gemeente behoudt haar vrijheid ten aanzien van de inhoud en vormgeving aangaande de toelichting.

4.2 Systematiek

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De mogelijkheden die de vorige bestemmingsplannen boden, zijn in beginsel overgenomen. Echter is een aantal (vergunde) ontwikkelingen opgenomen die niet eerder door een afwijking of een andere procedure in het bestemmingsplan zijn verwerkt (zie paragraaf 1.3 Geldende ruimtelijke besluiten). Het is niet de bedoeling om bestaande ontwikkelingsmogelijkheden weg te bestemmen, met uitzondering van sommige ontwikkelingen op verblijfsrecreatief gebied en de mogelijkheid woningen of kavels zonder meer te splitsen.

Wel zijn de (algemene) wijzigingsregels komen te vervallen. Onder de Omgevingswet verdwijnt de wijzigingsbevoegdheid uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Er komt in de Omgevingswet een algemene delegatiemogelijkheid voor de gemeenteraad om burgemeester en wethouders de bevoegdheid te geven om delen van het omgevingsplan te wijzigen. De gemeenteraad kan op basis van de Omgevingswet een delegatiebesluit nemen waarmee burgemeester en wethouders de bevoegdheid krijgen om delen van het omgevingsplan te wijzigen. Hiermee kan in beginsel hetzelfde worden bewerkstelligd als met de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan onder de Wro. Een delegatiebesluit maakt geen onderdeel uitmaakt van een omgevingsplan.

In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om zoveel mogelijk regels te veralgemeniseren en samen te bundelen. Om die reden zijn een aantal regels verplaatst vanuit de bestemmingsregels naar de algemene regels. Het gaat dan met name om de bouw- en gebruiksregels. Deze regels worden wel in elke bestemmingsregel van toepassing verklaard voor de volledigheid en leesbaarheid van de bestemmingsregel. Eventueel aanvullende regels, naast de algemene regels, zijn opgesomd in de betreffende bestemming. Hierdoor blijven de bestemmingen overzichtelijk en leesbaar. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd net als een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2012.

- *Bestemmingsomschrijving*: in dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in dat de functies die binnen de bestemming 'als recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toets-steen' voor bouwactiviteiten en gebruiksvormen. Indien nodig, vanwege de hoeveelheid specifieke functies, is in de bestemmingsregel een aparte opsomming gemaakt van de specifieke aanduidingen die voor komen.
- *Bouwregels*: in dit onderdeel wordt verwezen naar de betreffende artikel(en) uit de algemene regels. Daarnaast kunnen aanvullende regels gelden die niet voor elke bestemming van toepassing zijn.
- *Afwijken van de bouwregels*: in dit onderdeel wordt verwezen naar de betreffende artikel(en) uit de algemene regels. Aanvullende afwijkingen ten behoeve van de bestemming is in dit deel van de regels

- opgenomen.
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit onderdeel wordt verwezen naar de betreffende artikel(en) uit de algemene regels. In dit onderdeel wordt aanvullend ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan.
- *Afwijken van de gebruiksregels*: in dit onderdeel wordt verwezen naar de betreffende artikel(en) uit de algemene regels. Aanvullende afwijkingen ten behoeve van de bestemming is in dit deel van de regels opgenomen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*: Voor zover nodig zijn hierin de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.

In dit bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk hoofdgroepen van bestemmingen opgenomen. Een aantal bestemmingen zijn specifiek gemaakt en gesplitst. Het gaat om de bestemming 'Gemengd' (1 t/m 10), de bestemming 'Recreatie' (dagrecreatie, verblijfsrecreatie 1, 2 en 3) en 'Overig' (Overig - Schuur). In totaal zijn er 30 enkelbestemmingen waarvan 10 bestemmingen onder de hoofdgroep 'Gemengd' vallen.

Verder is de begrenzing van verschillende kernen gewijzigd door het opnemen van ontwikkelingen aan de randen van de kernen. Een aantal ontwikkelingen is expliciet niet opgenomen (zie 1.2 Plangebied en toepassingsbereik). Echter maken deze wel deel uit van de betreffende kern.

4.3 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen een aantal specifieke bouwregels en functies kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. De topografische ondergrond die gebruikt is als basis voor de verbeelding heeft geen juridische status.

4.4 Regels

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de wettelijk verplicht gestelde SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De inhoudelijke opgave voor dit bestemmingsplan ten aanzien van de regels omvat:

- *Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel*: het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning verblijfsrecreatie toelaten boven horeca en detailhandel onder een aantal voorwaarden. Deze mogelijkheid bestaat, net als in de bestaande situatie, alleen bij de bestemming Gemengd en is gekoppeld aan een detailhandels- of horecafunctie op de begane grond.
- *Cultuurhistorisch waardevolle panden*: de cultuurhistorisch waardevolle panden en boerderijen, afkomstig uit de geactualiseerde gemeentelijke structuurvisie, hebben de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' gekregen. Met deze nieuwe regeling worden de cultuurhistorische waarden behouden en beschermd.
- *Aantal (bedrijfs)woningen*: via de algemene regels is opgenomen dat per bouwperceel 1 woning is toegestaan tenzij er een aanduiding 'maximum aantal woningen' is opgenomen. Voor bedrijfswoningen geldt dat per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan. De aanduiding 'bedrijfswoning' in bepaalde bestemmingsplannen is vervallen. Wel is op een aantal locaties een bedrijfswoning uitgesloten. De toelaatbaarheid en noodzakelijkheid van een bedrijfswoning is geregeld in de begripsomschrijving.
- *Verenigingsgebouwen*: er zijn specifieke bepalingen opgenomen voor verenigingsgebouwen, met daarbij

passende gebruiksmogelijkheden.

- *Parkeerregeling*: vanaf 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening (waaronder de parkeerverplichting) vervallen en moeten deze in een bestemmingsplan worden opgenomen. Eén van de gevolgen daarvan is, dat er vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de bouwverordening eisen gesteld kunnen worden aan de realisatie van parkeerplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen (bouwen en gebruikswijzigingen) is het van belang dat er voldoende parkeergelegenheid is voor de gebruiker en bezoeker en om overlast te voorkomen. Een algemene en flexibele parkeerregeling, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, borgt dit.
- *Staat van Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*: de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn direct, onder voorwaarden, toegestaan in een (bedrijfs)woning en/of bijbehorend bouwwerk. Een Staat van Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is gewijzigd en opgenomen. Kamerverhuur is hierbij expliciet uitgesloten, want hiervoor is een aparte regeling opgenomen, gebaseerd op het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.
- *Kamerverhuur*: recreatieve kamerverhuur is voorbehouden aan panden met een woonbestemming, die permanent worden bewoond. Hierbij is zowel de oppervlakte als het aantal kamers beperkt. Daarbij is ook een regeling opgenomen ten aanzien van de beschikbaarheid van parkeerplaatsen.
- *Domburgse zomerwoning*: het aanbieden van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is onder vrijwel dezelfde voorwaarden als in de komplannen mogelijk, maar dit is wel verbonden aan het verkrijgen van een omgevingsvergunning.
- *Overschrijding bouwgrenzen voor balkons*: met een omgevingsvergunning kan, onder voorwaarden, van de bouwgrenzen (niet zijnde bestemmingsgrenzen) worden afgeweken voor het realiseren van een balkon.
- *Bijbehorende bouwwerken op 1 meter achter de voorgevel*: voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij (bedrijfs)woningen geldt in de algemene bouwregels dat de voorgevel van deze bouwwerken ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd moet worden. Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken tot 1 meter achter de voorgevel.
- *Ondergronds bouwen*: in de algemene bouwregels is ondergronds bouwen opgenomen. Het is echter uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen. Hiervan kan onder voorwaarden van worden afgeweken, waarbij buiten de grenzen van een bestaand gebouw gebouwd kan worden.
- *Begripsbepalingen*: toevoegen en wijzigen van verschillende begripsbepalingen (zoals winkelvloeroppervlakte in plaats van verkoopvloeroppervlakte).
- *Bij de bestemming behorende voorzieningen*: in de bestemmingsregels is een eenduidige en algemene omschrijving van de bij de bestemming behorende voorzieningen opgenomen: bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Per bestemming is indien nodig hierop een aanvulling gegeven.

Verder kleine omissies zoals het schrappen en/of wijzigen van tekstuele passages en woorden als 'tevens' en 'uitsluitend'. Een aantal functieaanduidingen zijn samengevoegd en/of is de terminologie gewijzigd. Een voorbeeld hiervan zijn de aanduidingen 'aannemer' en 'aannemersbedrijf' en 'autobedrijf' en 'autogarage'. De functieaanduiding 'speelvoorziening' is gewijzigd in 'speeltuin' omdat het gaat om een afgesloten ruimte.

4.4.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. De wijze van meten geeft uitsluitel over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

4.4.2 Bestemmingsregels

4.4.2.1 Enkelbestemmingen

De inhoud van de regels is afgeleid van de geldende bestemmingsplannen voor de betreffende bestemmingen. De regelingen zijn op enkele punten verduidelijkt of consistentier gemaakt. De wijzigingen betreffen daarmee hoofdzakelijk redactionele wijzigingen en geen inhoudelijke wijzigingen.

Agrarisch (artikel 3)

Het gaat om agrarische percelen waarvan de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt voor grondgebonden agrarische bedrijven, alsmede voor toeristisch-recreatief medegebruik zoals fietsen, wandelen en paardrijden. Ook zijn een aantal niet-agrarische neventakken, zoals opslag van strandhuisjes en kleedcabines, mogelijk. Verder gelden binnen deze bestemming een aantal functie-aanduidingen. Voor de wallen rondom de stad Veere is de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' opgenomen. Op deze wijze mogen de wallen bijvoorbeeld wel begraasd worden maar mogen er verder geen werkzaamheden plaatsvinden die de landschappelijke waarden schaden. Verder zijn een aantal specifieke vormen van agrarisch opgenomen voor onder andere een bunker, parkeerterrein-overloopterrein en een pumptrackbaan. Per bouwvlak is één agrarisch bedrijf toegestaan, inclusief bedrijfswoning.

Bedrijf (artikel 4)

Alle legaal aanwezige bedrijven (niet zijnde agrarische bedrijven, detailhandels- en horecabedrijven) zijn bestemd tot 'Bedrijf'. Om eventuele hinder van bedrijven zo veel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid van (nieuwe) bedrijven in de regels gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Deze maakt deel uit van de regels. In het plangebied (hoofdzakelijk een woonomgeving) zijn alleen bedrijven uit categorie A en B rechtstreeks toelaatbaar. Het is toegestaan dat de gevestigde bedrijven worden vervangen door andere bedrijven uit categorie A en B. De meeste bedrijven hebben een eigen functie-aanduiding zoals voor een aannemersbedrijf of transportbedrijf. Verder vallen gemalen onder deze bestemming met een eigen functie-aanduiding.

Daarnaast is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan, mits sprake is van bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

Via een omgevingsvergunning is het mogelijk om af te wijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor de vestiging van bedrijven die één categorie hoger voorkomen dan toelaatbaar of voor bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen.

Geluidshinderlijke (Wgh-inrichtingen) en risicovolle inrichtingen (Bevi-inrichtingen) zijn niet toegestaan. In artikel 1 zijn hiervan begripsbepalingen opgenomen. Evenmin is de (ondergeschikte) verkoop van consumentenvuurwerk en de opslag daarvan toegestaan.

Cultuur en ontspanning (artikel 5)

Binnen deze bestemming vallen alle activiteiten die zijn gericht op cultuur en ontspanning, zoals een speeltuin, bioscoop en wellness. Ondergeschikte horeca is onder voorwaarden toegestaan.

Detailhandel (artikel 6)

Binnen deze bestemming mogen goederen bedrijfsmatig te koop worden aangeboden, verkocht en geleverd. Daarnaast is in de specifieke gebruiksregels bepaald dat ondergeschikte horeca activiteiten tot ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan. Deze activiteiten zijn gebonden aan een maximum oppervlaktemaat. Enkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - consumentenvuurwerk' is opslag van consumentenvuurwerk toegestaan.

Gemengd (artikel 7 t/m 16)

De bestemming 'Gemengd' biedt mogelijkheden om verschillende functies gelijkwaardig aan elkaar mogelijk te maken. In de bestaande situatie zijn, met uitzondering van Gapinge, in alle kernen locaties aanwezig waar de bestemming 'Gemengd' van toepassing is. In de kernen Veere en Oostkapelle en het Singelgebied in Domburg zijn verbijzonderingen opgenomen in de vorm van specifieke gemengde bestemmingen (Gemengd – 1, Gemengd -2 , etc...tot en met Gemengd – 8 in Stad Veere). In totaal zijn er 23 regelingen geldend, waarvan er slechts enkele identiek zijn ten aanzien van het gebruik, namelijk:

- Grijpskerke en Meliskerke
- Westkapelle en Zoutelande

- Aagtekerke, Biggekerke, Vrouwenpolder en Domburg.

Dit betekent dat er op dit moment 18 unieke regelingen zijn. Het is gewenst om meer standaardisatie aan te brengen binnen deze regeling en regelingen samen te voegen. In het plan zijn de volgende Gemengde bestemmingen opgenomen:

- Gemengd – 1 : centrumgebieden
- Gemengd – 2 : buiten de centrumgebieden
- Gemengd – 3 tot en met 10 : Stad Veere.

Gemengd – 1

Voor alle kernen met uitzondering van Stad Veere en Gapinge gaat eenzelfde bestemming 'Gemengd' gelden in de centrumgebieden, namelijk de bestemming 'Gemengd – 1'. In Gapinge geldt geen gemengde bestemming en voor Stad Veere geldt een andere regeling.

Binnen de bestemming Gemengd – 1 worden de volgende functies mogelijk gemaakt:

- Bedrijven uit ten hoogste categorie B₁ van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging': voor een aantal kernen betekent dit een verruiming van mogelijkheden omdat daar tot nu toe uitsluitend categorie A bedrijven of bedrijven op specifieke locaties werden toegestaan. Categorie B bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een gebied met functiemenging liggen leveren geen probleem op voor het woon- en leefklimaat in woningen in de directe nabijheid. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn om het woon- en leefklimaat te waarborgen.
- Cultuur en ontspanning: deze functie was in de meeste kernen reeds toegestaan. In een aantal kernen is specifiek nog geregeld dat er ateliers zijn toegestaan. Deze vallen onder de hoofdgroep cultuur en ontspanning waardoor deze niet meer specifiek in de planregels wordt genoemd. Dit blijft toegestaan.
- Detailhandel: deze functie is reeds in alle kernen toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'.
- Dienstverlening: deze functie is reeds in alle kernen toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'.
- Horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten: ook deze functie is reeds in alle kernen toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'. Specifiek is op meerdere locaties een hogere of lagere categorie toegestaan door middel van een functie-aanduiding. In de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage bij de regels) is gedefinieerd wat onder welke categorie horeca valt, daarvan zijn voorbeelden genoemd. Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken de horecacategorie.
- Kantoren: deze functie is reeds in alle kernen toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'.
- Maatschappelijke voorzieningen: deze functie is reeds in alle kernen toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'.
- Wonen: deze functie is reeds in alle kernen toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'.

Naast deze algemeen toegestane functies zijn er nog een aantal specifieke functies op locaties van toepassing. Deze zijn aangeduid conform de bestaande situatie met een functieaanduiding. Daar waar nodig is de benaming van aanduidingen gewijzigd om eenduidigheid in het plan te realiseren. Op basis van geldend beleid zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen, afgestemd op de toegestane functies.

De bouwregels zijn opgenomen in de algemene regels, waardoor de bestemming een stuk korter is dan in de geldende regelingen. Specifiek is wel een aanvullende erfbebouwingsregeling opgenomen waarbij meer gebouwd kan worden dan in het algemeen wordt toegestaan. Deze regeling is reeds geldend.

Gemengd – 2

Gemengd – 2 zal gaan gelden voor gebieden met een gemengde bestemming die niet in centrumgebieden liggen. Op die locaties is horeca en detailhandel niet gewenst. Deze functies en daarmee verband houdende afwijkingen zijn daarin uitgesloten. Voor het overige is de regeling vergelijkbaar met 'Gemengd – 1'. In voorkomende gevallen, zoals in het Singelgebied in Domburg, bieden verdere functieaanduidingen een vorm van maatwerk.

Gemengd – 3 t/m 10

In het verleden is voor de Stad Veere nauwkeurig vastgelegd wat op welke locatie wel en niet is toegestaan (zie Bijlage 4 Kadernotitie detailhandel en horeca). Het standaardiseren van een regeling hiervoor is niet mogelijk zonder dat er inhoudelijke wijzigingen in functies zijn met eventuele gevolgen voor eigenaren en omgeving. Daarom is ervoor gekozen deze bestaande regelingen te handhaven, maar daar waar nodig wel af te stemmen op de andere gemengde bestemmingen qua systematiek. De bestemmingen Gemengd – 1 tot en met 8 zijn 'omgenummerd' naar Gemengd – 3 tot en met 10. Hieronder de systematiek afkomstig uit het bestemmingsplan 'Stad Veere':

- Gemengd – 3: detailhandel en wonen.
- Gemengd – 4: bedrijf en wonen.
- Gemengd – 5: horecabedrijven tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten en wonen.
- Gemengd – 6: kantoor en wonen.
- Gemengd – 7: maatschappelijk en wonen.
- Gemengd – 8: horecabedrijven tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, detailhandel en wonen.
- Gemengd – 9: horecabedrijven tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten en cultuur en ontspanning.
- Gemengd – 10: detailhandel en kantoor.

Groen (artikel 17)

Structurele groenvoorzieningen in de kern zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Hierbinnen zijn ook sport- en speelvoorzieningen en voet- en fietspaden mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is tevens een (overloop)parkeerterrein mogelijk en ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluitingsweg.

Horeca (artikel 18)

De horecabedrijven, voor zover deze geen gemengde bestemming hebben, zijn voorzien van de bestemming 'Horeca'. Evenals in de bestemming 'Gemengd' is de toelaatbaarheid van horeca-activiteiten gekoppeld aan de Staat van Horeca-activiteiten. Uit milieuhygiënische oogpunt is in principe categorie 1b maximaal toelaatbaar. Daar waar sprake was van een hogere categorie is deze ook in het Bestemmingsplan+ opgenomen. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan een hogere (sub)categorie worden toegekend. Ook kan worden afgeweken voor een horecabedrijf die niet in de Staat van Horeca-activiteiten is genoemd.

Ook binnen de bestemming 'Horeca' is door middel van het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan en door de aanduiding 'erf' (e) de indeling van het bestemmingsvlak op de verbeelding tot uitdrukking gebracht. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kunnen de bebouwingmogelijkheden van de gronden met de aanduiding 'erf' (e) worden verruimd. Het realiseren van een terras of speeltuin op het achtererf is alleen mogelijk met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid.

Kantoor (artikel 19)

Kantoren buiten het gebied dat is bestemd tot 'Gemengd' zijn bestemd tot 'Kantoor'. Per kantoor is één bedrijfswoning toegestaan. Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn mogelijk, evenals het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf. Verder is voor een pand de aanduiding 'dienstverlening' opgenomen.

Maatschappelijk (artikel 20)

Binnen deze globale bestemming zijn de meest gangbare maatschappelijke voorzieningen toegestaan, zoals bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, religie en verenigingsleven. Per maatschappelijke voorziening is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan. Detailhandel is toegestaan voor zover dit een ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening. Alsook horeca is onder voorwaarden toegestaan. Expliciet ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' zijn evenementen onder voorwaarden toegestaan.

Natuur (artikel 21)

Binnen de deze bestemming zijn de gronden bestemd voor het behoud en herstel en ontwikkeling van actuele potentiële landschaps- en natuurwaarden. Op een aantal plekken zijn ook andere functie toegestaan zoals agrarische activiteiten, dagrecreatie, bos en water. Voor de bescherming van de ter plaatse aanwezige natuurwaarden is een aanlegverbod opgenomen, zodat het uitvoeren van werkzaamheden niet zonder omgevingsvergunning kan plaatsvinden.

Overig - Schuur (artikel 22)

Binnen deze bestemming is opslag van niet voor handel en distributie bestemde goederen, berging, stalling en hobbymatig dierenverblijf mogelijk. Voor een specifiek geval is ter plaats van de aanduiding 'verblijfsrecreatie - recreatief nachtverblijf' een recreatief nachtverblijf mogelijk.

Recreatie - Dagrecreatie (artikel 23)

Enkele percelen zijn bedoeld voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Daarnaast zijn ter plaatse van de betreffende aanduidingen een speeltuin en volkstuinen mogelijk.

Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1 (artikel 24)

Voor verblijfsrecreatie in een complex van recreatiewoningen en / of –appartementen is de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie-1 opgenomen. Detailhandel, horeca en kantoren zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond. Verder is in een aantal gevallen de aanduiding 'garage', 'pension', 'parkeergarage', 'recreatiewoning' en 'zwembad' opgenomen.

Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2 (artikel 25)

Voor de individuele recreatiewoningen is de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2 opgenomen. Dit zijn veelal woningen die oorspronkelijk als woning voor permanente bewoning zijn gebouwd.

Recreatie - Verblijfsrecreatie - 3 (artikel 26)

De voor 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van een kampeerterrein.

Sport (artikel 27)

Deze bestemming is bedoeld voor sportvoorzieningen en het uitoefenen van sportactiviteiten. Hieronder valt onder andere de sporthallen.

Tuin (artikel 28)

Woonpercelen worden in beginsel geheel bestemd voor Wonen. Een aantal percelen is echter dusdanig groot en onbebouwd dat de bestemming Tuin meer voor de hand ligt. Op de bestemming Tuin zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen, toegestaan.

Verkeer (artikel 29)

De bestemming Verkeer heeft betrekking op wegen, voet- en fietspaden. Bij deze bestemming zijn ook parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen toegestaan. Bovendien sport- en speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, (horeca)terrassen, markten, niet permanente vent- en standplaatsen, geluidswerende voorzieningen en reclame-uitingen.

Daarnaast zijn een aantal functies mogelijk binnen de betreffende aanduidingen zoals een

(overloop)parkeerterrein, een praathuis, een ijsbaan, een milieupark en verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg. Verder gelden een aantal voorwaardelijke verplichtingen en specifieke bouw- en gebruiksregels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - archeologie'.

Water (artikel 30)

De bestaande waterpartijen, de jachthavens en (primaire) waterlopen zoals sloten, watergangen en singels, wateraanvoer en –afvoer, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn bestemd tot Water. Voor de jachthavens zijn het maximale aantal ligplaatsen op de verbeelding weergegeven en terug te vinden in de algemene regels.

Waterstaatswerken (artikel 31)

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor waterkering en waterbeheersing.

Wonen (artikel 32)

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor wonen en de bijbehorende tuinen en erven. Ondergeschikt aan de woonfunctie zijn, onder voorwaarden, beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten mogelijk, evenals het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf. Naast de algemene bouwregels geldt voor deze bestemming een aantal aanvullende regels voor met name de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd', 'gestapeld', 'twee-aan-een', 'vrijstaand' en 'geschakeld'. Daarnaast gelden nog een aantal specifieke bouwaanduidingen voor bepaalde locaties. Zo is een aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' opgenomen voor woningen die als zodanig zijn aangewezen in het gemeentelijk beleid. Voor panden met een dergelijke aanduiding gelden specifieke regels ten aanzien van (gedeeltelijke) sloop of verbouwingen. Op een locatie is het oprichten van een mini-camping mogelijk met ten hoogste 15 standplaatsen. Via de algemene afwijkingsregels is het bijvoorbeeld mogelijk om een deel van een woning te gebruiken voor kamerverhuur of kan het gebruik van een bijgebouw ten behoeve van recreatief nachtverblijf (de zgn. Domburgse zomerwoning) worden toegestaan.

4.4.2.2 Dubbelbestemmingen

Naast de hoofdbestemmingen komen in het plan ook een aantal dubbelbestemmingen voor. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen voor het behoud, bescherming en veiligstelling van ruimtelijke relevante waarden of functies. Het gaat hier bijvoorbeeld om dubbelbestemmingen voor aanwezige waterkeringen, archeologische (verwachtings)waarden en leidingen met bijbehorende beschermingszones (zowel ondergronds als bovengronds). Deze dubbelbestemmingen zijn primair ten opzichte van de eveneens op de betreffende percelen geldende enkelbestemmingen. De bepalingen van de enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen zijn daarmee beide van toepassing. Bij strijdigheid tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming.

Leiding - Gas (artikel 33)

De ondergrondse aardgasleiding alsmede de gronden binnen 4 meter aan weerszijden van deze leiding langs de Zuidweg is bestemd tot 'Leiding-Gas'. Ter bescherming van de leiding zijn op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toelaatbaar. Ter bescherming van de leiding in het plangebied is voor bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Leiding - Water (artikel 34)

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor (de bescherming van) een watertransportleiding. Ter bescherming van de leiding in het plangebied is voor bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Waarde - Archeologie 1 t/m 4 (artikel 35 t/m 38)

De in deze artikelen aangegeven bestemmingen betreffen zogenoemde dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen zijn met arceringen op de kaart weergegeven. De bestemmingen vallen samen met een groot aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed, al dan niet in situ (in de bodem).

Waarde - Archeologisch Monument (artikel 39)

Middels deze dubbelbestemming wordt aangegeven dat het archeologisch monument (in Veere) wordt beschermd door de Monumentenwet 1988.

Waarde - Cultuurhistorie (artikel 40)

In dit artikel wordt invulling gegeven aan de bescherming van het Beschermd Stadsgezicht Veere. Bepaald is dat bouwwerken ten dienste van andere bestemmingen op deze gronden uitsluitend toelaatbaar zijn indien zij voldoen aan de bouwregels zoals opgenomen in deze dubbelbestemming. In de dubbelbestemming zijn regels opgenomen ten aanzien van massa, de nokrichting en dakhelling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er is daarnaast een omgevingsvergunningstelsel opgenomen met betrekking tot diverse werken en werkzaamheden. De werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige schade wordt toegebracht dan wel herstel is te verzekeren van het historisch en ruimtelijk karakter van het stadsgezicht van Veere. Specifieke regels zijn opgenomen ten aanzien van gevelindelingen, reclame-uitingen en kleuren en materialen. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gronden en de bebouwing is een sloopregeling opgenomen.

Waterstaat - Waterkering (artikel 41)

Deze bestemming betreft een dubbelbestemming. Dit betekent dat de gronden welke zijn bestemd als Waterstaat - Waterkering, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de waterkering en de waterbeheersing. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.4.2.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen, dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijv. ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen van gebouwen en overkappingen, bedrijfswoningen, het aantal woningen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen, bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ondergronds bouwen en regeling ten aanzien van het overschrijden van de bouwgrenzen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken. Bovendien is hier een regeling opgenomen voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Algemene aanduidingsregels

Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. Binnen dit bestemmingsplan zijn gebiedsaanduidingen opgenomen met betrekking tot de volgende aspecten:

- Geluidzone - weg

- Veiligheidszone - bevi
- Veiligheidszone - niet-gesprongen conventionele explosieven
- Vrijwaringszone – molenbiotoop (Deze is aangepast aan de regels zoals deze in het in voorbereiding zijnde omgevingsplan worden opgenomen.)

Toelichting op de wijze van berekenen van de maximale bouwhoogte:

In artikel 45.4 worden de regels gegeven voor de maximaal toegestane hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting in de omgeving van de molen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de eerste 100m. rondom de molen, gerekend vanuit het hart van de molen, die geheel vrij moet blijven van obstakels bij een grondzeiler of tot belt-, stelling- of berghoogte en de cirkel tussen 100 en 400 meter rond de molen waarop de molenbiotoopformule van toepassing is.

De molenbiotoopformule luidt als volgt: $H_x = (X / N + C * Z) + \text{peilverschil}$.

Hierbij geldt het volgende:

$H_x =$ Maximaal toegestane hoogte obstakel.

$X =$ Afstand van obstakel tot de molen (in meters)

$N =$ coëfficiënt = 140 voor open.

Dit betekent vlak land met alleen oppervlakkige begroeiing (gras) en geïsoleerde ijle obstakels. Bijvoorbeeld: weideland zonder windsingels en braakliggend bouwland.

= 75 voor ruw.

Dit betekent bouwland met afwisselend hoge en lage gewassen. Invloedrijke obstakels (rijen bebladerde bomen, lage boomgaarden enz.) met onderlinge afstanden van omstreeks 15 keer hun hoogte. Bijvoorbeeld: wijngaarden, maisvelden

= 50 voor gesloten.

Dit betekent dat de bodem regelmatig en volledig bedekt is met vrij grote obstakels, met tussengelegen ruimten niet groter dan een paar obstakelhoogten. Bijvoorbeeld: grote bossen, laagbouw in dorpen en voorsteden.

$C =$ coëfficiënt = '0,2' (Dit betekent 5% windreductie, 5% Windreductie verhoudt zich tot 14% vermogensreductie. 10% windreductie verhoudt zich tot 27% vermogensreductie.)

$Z =$ askophoogte (in meters) = ((Lengte gevlucht/ 2) + (stelling- of belthoogte)).

Peilverschil = maaiveld molen (in meters NAP) – (maaiveld bouwlocatie in meters NAP)

Wanneer een windhinderonderzoek noodzakelijk is, wordt de nieuwe en bestaande hinder cumulatief inzichtelijk gemaakt. Dit wil zeggen dat bij het berekenen van de windhinder rekening moet worden gehouden met de reeds aanwezige windbelemmeringen in de omgeving van de molen. De windhinder veroorzaakt door de nieuwe bebouwing of beplanting moet niet worden berekend ten opzichte van een ideale onbelemmerde omgeving. Nadrukkelijk moet worden beoordeeld of het functioneren van de molen niet al dusdanig door andere windbelemmeringen wordt aangetast, waardoor een extra belemmering van de windvang of toename van turbulenties onaanvaardbaar is.

- Vrijwaringszone - weg
- Wetgevingszone - centrumgebied

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is. Verder is hier expliciet opgenomen de overschrijding van bouwgrenzen voor balkons, het kunnen realiseren van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij (bedrijfs)woningen op 1 meter achter de

voorgevel, het ondergronds bouwen buiten de grenzen van een bestaand gebouw, het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor recreatief nachtverblijf en het gebruik van een deel van een (bedrijfs)woning voor kamerverhuur. Ten slotte het geven van cursussen of onderwijs bij kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Overige regels

In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Omdat het voorliggende plan niet voorziet in een (of meer) bouwplan(nen) als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, Wro, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er zijn immers geen concrete initiatieven die met dit plan worden geregeld. Behoudens plankosten, zijn er aan dit consoliderend bestemmingsplan geen kosten verbonden. De kosten die samenhangen met dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente Veere.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan:

- provincie Zeeland;
- Rijkswaterstaat;
- Staatsbosbeheer,
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- Gasunie;
- DNWG;
- Walcherse Archeologische Dienst (WAD);
- ZLTO;
- Stichting Duinbehoud;
- Stichting het Zeeuws Landschap;
- De Zeeuwse Molen;
- GGD;
- de stads- en dorpsraden, de FOV en de ondernemersverenigingen.

De ingekomen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota inspraak en vooroverleg, welke als Bijlage 5 bij deze toelichting is toegevoegd.

Ter inzage legging voorontwerpbestemmingsplan

Conform de Wet ruimtelijke ordening is het niet verplicht om een inspraakprocedure te volgen. De gemeente is vrij om toch inspraak te verlenen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2022 voor een periode van 6 weken (dus tot en met 1 februari 2023) ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn ook vijf informatieavonden georganiseerd. Een ieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. De ingekomen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota inspraak en vooroverleg, welke als Bijlage 5 bij deze toelichting is toegevoegd.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro in combinatie met afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage

gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Vaststelling van het bestemmingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na voorafgaande bekendmaking gedurende 6 weken, van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024, ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn ook vijf informatieavonden georganiseerd. Hierbij is een ieder de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Binnen de genoemde termijn zijn 72 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een zienswijzennota, welke als Bijlage 6 bij deze toelichting is toegevoegd. De ingediende zienswijzen zijn opgedeeld in:

- a. Individueel: zienswijzen met op perceelniveau verzoeken om aanpassing van de bestemming.
- b. Algemeen: zienswijzen die relatie hebben met geldende beleid, specifiek de bestemming 'Wonen'.



Goessestraatweg 17A, 4421 AD, Kapelle

+31 (0) 85-9020222 • info@juust.nl

juust.nl