

Structuurvisie gemeente

# Veere 2025



**Ontwerp structuurvisie gemeente Veere 2025**  
maart 2012

**inbo**

[www.inbo.com](http://www.inbo.com)



[www.veere.nl](http://www.veere.nl)

**Structuurvisie gemeente**

# **Veere 2025**

maart 2012





# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>7</b>
<b>1. Anticiperen op veranderingen</b>	<b>9</b>
<b>2. Veere 2025</b>	<b>17</b>
2.1 Vier seizoenen kust	17
2.2 Open middengebied	18
2.3 Veelzijdige kernen	18
2.4 Neeltje Jans	22
<b>3. Thematische uitwerkingen</b>	<b>25</b>
3.1 Landschap en natuur	25
3.2 Wonen	29
3.3 Economie	38
3.3.1 Toerisme en recreatie	38
3.3.2 Landbouw	43
3.3.3 Detailhandel en bedrijven	44
3.3.4 Nieuwe economie	45
3.4 Maatschappelijke voorzieningen	48
3.5 Mobiliteit	51
<b>4. Uitvoeringsstrategie</b>	<b>55</b>
4.1 Doel en uitgangspunten uitvoeringsstrategie	55
4.2 Houding en rol gemeente Veere	56
4.3 Uitvoeringsagenda	57
4.4 Financieel kader: verevening van kosten	58
<b>Literatuur en bronnen</b>	
<b>Colofon</b>	







## Voorwoord

*De gemeente Veere bestrijkt een groot deel van Walcheren en wordt gekenmerkt door het samenspel van kernen, natuur, licht, agrarisch landschap, kust en vergezichten. Bijzonder waardevol is het landschap dat telkens opnieuw overvloedt in een dorp of stad. Elke kern heeft zijn eigen karakter en identiteit. Aan de kust toeristisch, avontuurlijk en wat frivoler; in het binnenland wat authentieker en rustiger.*

### **Veere werkt aan haar toekomst!**

Een toekomst waarin de bestaande kwaliteiten van onze gemeente worden behouden en zich verder ontwikkelen. Hiervoor is het van belang de focus te zetten op keuzes en richting te geven. Op welke plekken willen we vooral “koesteren en behouden”, en op welke plekken is er plaats voor ontwikkeling.

De voorliggende structuurvisie maakt deze keuzes en geeft richting aan de duurzame en verantwoorde ruimtelijke toekomst van de gemeente.

*Maart 2012*

*Het college van burgemeester & wethouders van Veere*







# 1. Anticiperen op veranderingen

*Bewoners, ondernemers en toeristen willen ook in de toekomst goed wonen, werken en verblijven in Veere. Het is daarom van belang dat Veere een aantrekkelijke gemeente blijft. Het kapitale landschap is hierin allesbepalend. De kust, het open middengebied en de veelzijdige kernen zijn het gouden ei van de gemeente en hebben een enorme aantrekkingskracht. Uiteraard willen we dat behouden, net als de leefbaarheid, het aantrekkelijk woonklimaat, gastvrijheid en het ondernemerschap. Maar behouden is niet voldoende. Ook Veere wordt namelijk geconfronteerd met demografische veranderingen, schaarste aan financiële middelen en veranderende wensen op het gebied van wonen, werken en toerisme. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op het wonen, de economie, de maatschappelijke voorzieningen en mobiliteit in de gemeente. Ze brengen nieuwe opgaven met zich mee waarop de gemeente moet anticiperen.*

## **Verleiden door richting te geven**

Om deze opgaven in goede banen te leiden zijn nieuwe integrale kaders noodzakelijk. Kaders die niet alleen anticiperen op deze ontwikkelingen, maar ook kansen bieden voor nieuwe ideeën en partijen weet te prikkelen en verleiden tot ontwikkeling en uitvoering daarvan. 'De structuurvisie Veere 2025' geeft deze kaders.

## **Wat is een structuurvisie?**

De structuurvisie is het belangrijkste bestuurlijke document dat op hoofdlijnen de ruimtelijke inrichting van de gemeente uiteenzet en laat zien hoe dat bereikt kan worden. De structuurvisie vormt daarmee bij uitstek het instrument om de gemeentelijke beleidskeuzen te motiveren. Het is een visie die richtinggevend is voor het bestuur maar niet een (voor de burger) juridisch bindend instrument. Het bestemmingsplan zorgt voor de juridische vertaling van de beleidsrichting die een structuurvisie uitzet. Hier ligt een belangrijke rol voor de gemeente. Wil Veere niet alleen prikkelen, maar partijen ook echt verleiden tot uitvoering dan zal deregulering en flexibiliteit uiteindelijk tot uitdrukking moeten komen in haar bestemmingsplannen.

## **Meer dan een structuurvisie**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten om voor het gehele grondgebied één of meerdere structuurvisies vast te stellen. De reden dat de wetgever heeft verplicht tot het opstellen van een structuurvisie is dat het ruimtelijke beleid voor de lange termijn moet zijn vastgelegd. Ad hoc-beslissingen en gelegenheidsplanologie zijn ongewenst, zeker in de huidige tijd. De gemeente Veere grijpt deze verplichting aan om aan de structuurvisie een meerledig doel te geven. Het is meer dan een beleidsstuk dat integraal richting geeft aan de toekomst.

### Opgaven voor Veere

De wereld en met haar de gemeente Veere is de afgelopen jaren sterk veranderd: economische crisis, financiële beperkingen en klimaatverandering en vergrijzing zijn zomaar wat veranderingen die van invloed zijn op de toekomst van het wonen, de economie, de maatschappelijke voorzieningen en mobiliteit.

Veere houdt zich goed staande in deze ontwikkelingen. De woningmarkt is redelijk in evenwicht, de toeristische aantrekkingskracht van de kust is blijvend groot, het voorzieningenniveau is op peil en met de nieuwe N57 is ook de bereikbaarheid goed.

Dit betekent niet dat Veere achterover kan leunen. Veere vergrijsst en heeft te kampen met een langzaam afnemende bevolking. De agrarische sector kent moeilijke tijden en de wensen en eisen van de hedendaagse toerist veranderen. Deze ontwikkelingen zijn (op termijn) van invloed op het wonen, werken, leven en verblijven in Veere. Daarnaast vragen ze ook van het landschap gewijzigde vormen van medegebruik.

**Wonen:** vergrijzing, afname van bevolking en gezinsverdunding leiden tot een woonvraag die kwantitatief vermindert en kwalitatief verandert. De opgave is om hier passend beleid bij te ontwikkelen voor vitale en minder vitale ouderen, starters en nieuwkomers.

**Economie:** toerisme en landbouw zijn de belangrijkste economische sectoren in Veere. De opgave is om de veeleisende toerist van de toekomst te verleiden met een aantrekkelijk en gedifferentieerd toeristische product.

De agrarische sector moet functioneren in een vitaal middengebied. Dit betekent mogelijkheden voor schaalvergroting met respect voor het landschap en de mogelijkheid om naast of in combinatie met de sector andere kleinschalige economische activiteiten te ontwikkelen.

**Maatschappelijke voorzieningen:** deze moeten met name zien in te spelen op voldoende draagvlak en bepaalde doelgroepen. De opgave daarin richt zich op behoud van een zo breed mogelijk aanbod binnen de gemeentegrenzen.

**Mobiliteit:** hier ligt de opgave om de gemeente goed bereikbaar, leefbaar en veilig te houden en de aantrekkelijkheid van het middengebied te verbeteren.

### Bevolkingsontwikkeling Veere

De verwachting is dat de samenstelling van de bevolking van Veere de komende jaren wijzigt: vergrijzing, ontgroening en verdunding. Langzaam, omdat de trend af en toe geremd wordt door (korte) perioden van kleine groei. Deze trend is ook zichtbaar in cijfers van het CBS over de bevolkingsontwikkeling.

	inwonersgroei/ afname		verschil t.o.v. 1997
1997	22.100		100,0
1998	22.183	+ 83	100,4
1999	22.096	- 87	100,0
2000	22.069	- 27	99,9
2001	22.031	- 38	99,7
2002	21.985	- 46	99,5
2003	22.087	+ 102	99,9
2004	22.130	+ 43	100,1
2005	22.039	- 91	99,7
2006	21.946	- 93	99,3
2007	21.950	+ 4	99,3
2008	21.998	+ 48	99,5
2009	21.960	- 38	99,4
2010	21.914	- 46	99,2
2011	21.926	+ 12	99,2



### **Document voor samenwerking**

Het is een document voor samenwerking en afstemming met provincie en buurgemeenten. Regionale samenwerking en afstemming blijven noodzakelijk. De gemeente Veere staat niet op zichzelf in Zeeland. Middelburg en Vlissingen zijn belangrijke steden voor Veere, maar Veere is evengoed van belang voor de Vlissingen en Middelburg. Dit vraagt om een visie van de gemeente die mogelijkheden biedt om over de eigen grenzen heen te kijken. Alleen dan kan door samenwerking met buurgemeenten, provincie en waterschap Veere haar ambities waarmaken. Maar samenwerking gaat verder dan tussen overheden. Juist met deze visie wil de gemeente perspectief bieden en haar bewoners, ondernemers, maatschappelijke instellingen, stads- en dorpsraden en culturele organisaties verleiden en stimuleren om gezamenlijk te werken aan de toekomstige opgaven.

### **Participatie**

Dit type samenwerking is al eerder tot stand gekomen. Bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van DNA Veere en participatie rondom de plannen van de zes grote projecten. Bij de totstandkoming van de structuurvisie is de samenwerking gecontinueerd. De keuzes en richtingen in deze structuurvisie heeft de gemeente Veere immers niet alleen gemaakt. Door middel van een uitgebreid participatietraject is in samenwerking met bewoners, ondernemers, betrokkenen en maatschappelijke instellingen hard gewerkt aan het definiëren van thema's die invulling geven aan de toekomst van de gemeente. De belangrijkste onderdelen van het participatietraject waren:

- Openbare oproep om via de website van de gemeente Veere input te leveren op de structuurvisie;
- Structuurvisiecafé op 28 februari en 3 maart 2011;
- Bijeenkomst met bevolking en instanties op 6 juni 2011;
- Maatschappelijk middenveld, bewoners, ondernemers en overheden op 20 oktober 2011;
- Bijeenkomst met het college van B&W op 29 november 2011;
- Startbijeenkomst voor de woonvisie op 21 november 2011.

### **Uitgangspunten**

De participatie, bestaand beleid (lokaal, provinciaal, landelijk) en de opgaven hebben geleid tot vier uitgangspunten die aan de basis staan van de structuurvisie Veere 2025. Deze uitgangspunten zijn:

1. De bestaande kwaliteiten van de gemeente;
2. Duurzaamheid;
3. Zuinig ruimtegebruik wat betreft de ruimtelijke opgave;
4. Integrale structuurversterking wat betreft de functionele opgave.



## 1. Bestaande kwaliteiten

Het kapitale landschap is bepalend voor de Veerse kwaliteit. Dit landschap bestaat uit de kustzone, het middengebied en haar buurtschappen en de dertien kernen.

### Kustzone

De kustzone bestaat uit de zee, strand, duinen en dijken, kustplaatsen en bos- en natuurgebieden. De afwisseling en verscheidenheid, kleinschaligheid en evenwichtigheid zijn kenmerkend voor het karakter en daarmee de identiteit van de kustzone. De aantrekkingskracht van dit gebied is bijzonder groot. Het is de belangrijkste toeristische troef van de gemeente en daarnaast een zeer aantrekkelijk gebied om te wonen en werken.

Een bijzonder onderdeel van de Veerse kust is Neeltje Jans. Dit voormalig werkeiland ligt op een unieke plek en heeft veel potentie als het gaat om kennis, duurzaamheid en duurzame ontwikkeling en innovatie.

### Middengebied en haar buurtschappen

Het middengebied vormt het centrale deel van de gemeente. Recreanten en bewoners genieten en profiteren hier van de openheid, kleinschaligheid en het fijnmazige netwerk van wegen. De agrarische sector is goed vertegenwoordigd in het middengebied en is hier de belangrijkste medegebruiker.

Verspreid in het middengebied ligt een aantal buurtschappen. Het gaat om: Bouwdewijnskerke, Buttinge, Hoogelande, Sint Janskerke, Krommenhoeke, Mariekerke, Poppendamme, Werendijke en Zanddijk.

Het betreft hier stuk voor stuk zeer kleine kernen (buurtschappen) met een intrigerende geschiedenis. Vroeger waren ze groter en vaak ook in het bezit van een kerk. Nu zijn de buurtschappen meestal niet veel meer dan een verzameling woningen en agrarische bedrijven.

### Kernen

Iedere kern in Veere heeft een eigen identiteit. Dit komt door haar geschiedenis, ligging, bevolkingssamenstelling, voorzieningenniveau en dynamiek. Met andere woorden: geen enkele kern is hetzelfde. Deze veelzijdigheid is vastgelegd in het 'DNA Veere'. Tegelijkertijd is er een samenspel tussen de kernen. Ze zijn met elkaar verbonden en vormen gezamenlijk de identiteit van de gehele gemeente.

Naast verschillen zijn er uiteraard ook overeenkomsten te noemen. Deze overeenkomsten zijn hoofdzakelijk functioneel zichtbaar of bepaald door de ligging. Zo heeft iedere kern een belangrijke woonfunctie. Deze is van essentieel belang voor de leefbaarheid en sterke gemeenschapszin in Veere. Daarnaast hebben de kernen in de kustzone de zee en toerisme als gemeenschappelijke deler, terwijl de kernen in het middengebied de landelijke ligging en rust als gemeenschappelijke deler hebben.

## 2. Duurzaamheid

Klimaatverandering, luchtvervuiling en uitputting van natuurlijke hulpbronnen hebben negatieve gevolgen voor de natuur en gezondheid. Dit dwingt ons verantwoordelijkheid te nemen en te kiezen voor een bewuste, duurzame manier van leven die geen negatieve invloed heeft op het leven van toekomstige generaties. In de gemeente Veere is duurzaamheid sinds jaar en dag een van de speerpunten van het gemeentelijk beleid. De nadruk ligt daarbij op duurzaam bouwen en het vergroten van duurzaamheid binnen de eigen leefomgeving. Voor de structuurvisie gaat de gemeentelijke uitdaging verder. Want duurzaamheid is niet meer weg te denken uit ons denken en handelen, nu en in de komende jaren. Veere staat hierin niet alleen. Zo heeft de provincie Zeeland in haar Omgevingsplan de Oosterscheldekering aangewezen als concentratielocatie voor windenergie en moet wettelijk alle nieuwbouw in 2020 energieneutraal worden gebouwd.

## 3. Zuinig ruimtegebruik wat betreft de ruimtelijke opgave

Veere gaat zuinig en efficiënt om met haar ruimte. Uit oog voor het kapitale landschap en duurzaamheid maar ook gezien de opgave. Dit betekent dat er richting wordt gegeven aan de herontwikkeling van de bestaande voorraad woningen, bedrijfsruimten, voormalige agrarische bebouwing en recreatieparken. Deze worden hergebruikt en verbeterd door middel van herstructurering, vernieuwing, aanpassing of transformatie. Dit maakt een kwaliteitsslag mogelijk zonder dat dit ten koste gaat van het landschap en daagt uit tot het zoeken naar innovatieve oplossingen om bestaande plekken integraal te verbeteren en te versterken. Dit kan een woongebied zijn in de kernen, maar ook een recreatieterrein in de kustzone. Dit betekent ook dat inbreiding primair de voorkeur geniet boven uitbreiding en dat de meeste dorpskernen bijvoorbeeld niet groeien op uitleglocaties. De provincie Zeeland spreekt in haar omgevingsplan van de 5 V's: verbeteren, veranderen, vernieuwen, vervangen en verminderen. Dit alles onder het motto van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik.

## Gemeente Veere in context







#### **4. Integrale structuurversterking wat betreft de functionele opgave**

Integrale structuurversterking gaat over het leggen van duurzame combinaties tussen verschillende functies. De structuurvisie maakt daarin veel mogelijk. Het doel is:

- Bestaand multifunctioneel (ruimte)gebruik te versterken, zoals bijvoorbeeld in de kustzone.
- De oplossingen voor de opgaven bovensectoraal te zoeken.
- Nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken waar bijvoorbeeld de veeleisende toerist of de starter op de woningmarkt mee verleid kan worden.
- Partijen in Veere en daarbuiten (markt, overheden, bewoners, ondernemers en organisaties) stimuleren tot samenwerking om met elkaar de opgaven waar de gemeente voor staat aan te gaan.

#### **Leeswijzer**

De structuurvisie is opgebouwd uit 4 hoofdstukken. Volgend op deze inleiding beschrijft hoofdstuk 2 de ambities van de gemeente Veere voor 2025. Het geeft een integraal toekomstbeeld voor de kustzone, het middengebied, de kernen en Neeltje Jans. Een verdieping en toelichting op deze ambities is opgenomen in hoofdstuk 3. Daarin wordt op hoofdlijnen beschreven op welke wijze deze ambities komende jaren gerealiseerd worden binnen de gestelde uitgangspunten. Aan de orde komt een verdieping voor landschap, wonen (woonvisie 2025), economie, maatschappelijke voorzieningen en mobiliteit. Tot slot bevat hoofdstuk 4 de uitvoeringsstrategie en uitvoeringsagenda met een overzicht van alle projecten.

## Gemeente Veere huidige situatie



Kust



Agrarisch middengebied



Kernen en buurtschappen



Recreatieparken



Neeltje Jans



Primaire auto-ontsluiting



Kreken en vaarten



Veerse Meer







## 2. Veere 2025

Dit hoofdstuk beschrijft de ambities van Veere. Het geeft een integraal toekomstbeeld voor de kustzone, het middengebied, de kernen en Neeltje Jans. Een verdieping en toelichting op deze ambities is opgenomen in hoofdstuk 3. Daar wordt op hoofdlijnen beschreven op welke wijze deze ambities komende jaren gerealiseerd worden binnen de gestelde uitgangspunten: duurzaam, zuinig ruimtegebruik en structuurversterkend met oog voor de bestaande kernkwaliteiten.

### 2.1 Vier seizoenen kust

*Ook in 2025 heeft de Veerse kust een grote aantrekkingskracht op mensen om er te wonen, te werken en te recreëren. Het is een multifunctioneel gebied waarin 'beleven' en 'vermaken' jaarrond mogelijkheden bieden om de veeleisende toerist te verleiden. Kortom de kust is een "Vier seizoenen kust" waar in al haar facetten het toeristisch-recreatief product van Veere succesvol wordt gepresenteerd en geëxploiteerd.*

#### **Divers en multifunctioneel**

De Vier seizoenen kust ontstaat door benutting en versterking van het landschap: de zee, het zandstrand met haar paalhoofden, duinen, dijken en de binnenduinrand. De binnenduinrand vormt het overgangsgebied naar het open middengebied. Daar liggen de kernen Domburg, Oostkapelle, Zoutelande, Vrouwenpolder en Westkapelle. Dit maakt de Vier seizoenen kust tot een multifunctioneel gebied waarin de belangrijkste gebruiksfuncties met elkaar samenvallen en elkaar aanvullen. Het gaat om:

- De zeewering welke dient als kustverdediging.
- De natuur- en landschapswaarden. De Vier seizoenen kust is een uniek landschap met bijzondere natuurwaarden, zowel op het land (bos, strand en duinen) als op zee.
- Het toerisme als intensieve gebruiker van het landschap.
- Wonen en ondernemen. De kernen in de binnenduinrand vormen de ruggengraat van de kustzone (zie paragraaf 2.3).



## 2.2 Open middengebied

*Het middengebied blijft haar karakteristieke kwaliteiten en medegebruik behouden: open en kleinschalig, met buurtschappen en de landbouw als belangrijkste functie.*

### **Vitaal met kleinschalige economische activiteiten**

Deze kwaliteiten worden versterkt met kleinschalige economische activiteiten. Deze hebben onder meer een recreatief karakter en zorgen daarmee voor een vitaal landelijk gebied. Op toeristisch-recreatief vlak is het middengebied hiermee een afgeleide van de kust. Het recreatief karakter wordt verder versterkt door de fijnmazige wegenstructuur te transformeren tot verblijfsgebied met recreatieve verbindingen. De primaire auto-ontsluiting door het middengebied zorgt voor een goed bereikbare gemeente.

### **Buurtschappen**

Met de buurtschappen wordt behoedzaam omgegaan. Ze liggen verspreid in het open middengebied en ontwikkelingen houden hier rekening mee.

### **Versterking**

De buurtschappen behouden in de toekomst hun woonfunctie met agrarische bedrijven. Daarnaast is het wenselijk de buurtschappen te versterken. Hiervoor worden de landelijke kwaliteiten van de buurtschappen benut. Het is beperkt mogelijk:

- woningen en/of bijzondere kleinschalige woonvormen toe te voegen;
- voormalige agrarische bedrijven duurzaam te (her)gebruiken.

### **Knooppunten in het middengebied**

De buurtschappen liggen in de toekomst in een verblijfsgebied met recreatieve verbindingen. Daarbinnen vormen zij kleine knooppunten waar landbouw, wonen en kleinschalige economische functies elkaar versterken.

## 2.3 Veelzijdige kernen

*Veere behoud en versterkt haar veelzijdige kernen. Ook in de toekomst is geen enkele kern hetzelfde. Tegelijkertijd raken de kernen meer dan ooit met elkaar verbonden. Ze hebben elkaar nodig als het gaat om voorzieningen en vormen tezamen het sociale, leefbare en duurzame gezicht van Veere. Een aantrekkelijke en betaalbare woningvoorraad en bereikbare zorg-, onderwijs- en winkelveorzieningen zijn hiervoor essentieel.*

### **Kernen in de kustzone en langs het Veerse Meer**

Domburg, Oostkapelle, Zoutelande, Vrouwenpolder en Westkapelle zijn de kustkernen. De stad Veere vormt de uitzondering en ligt als enige kern aan het

Veerse Meer.

De kustkernen vormen met het strand, de duinen en de recreatieparken de ruggengraat van de toeristeneconomie. Daarnaast heeft ieder van deze kernen een belangrijke woonfunctie. De Vier seizoenen kust heeft dan ook niet alleen betekenis voor het strand en duinen, ook de kernen dragen daar met hun woon- en voorzieningenniveau in belangrijke mate aan bij. Met name in het najaar en de winter wanneer activiteiten, meer dan in zomer, de toerist moeten verleiden.

### **Domburg: badplaats met allure**

Domburg is een badplaats met bijzondere allure, uitstraling en internationale faam. Het is de oudste badplaats van Zeeland en bekend om haar heldere licht en reine lucht. Met het streven naar de badstatus blijft Domburg bepalend voor het toeristisch gezicht van de gemeente. Commerciële, toeristische en dienstverlenende voorzieningen zijn rijkelijk aanwezig, zowel in aantal als in kwaliteit. Daarnaast presenteert Domburg zich als culinaire kern en op het gebied van kunst en cultuur. Domburg staat hiermee vooraan als het gaat om enkele toekomstige toeristische ontwikkelingen, zoals wellness, gezondheid en ontspanning en het bieden van aantrekkelijke woonlocaties.

Karakteristiek voor Domburg zijn de oude dorpskern, directe ligging aan zee en duingebied en natuurgebied de Manteling. Domburg is gericht en ingesteld op het toerisme en oude tradities en gebruiken worden in ere gehouden. Toekomstige voorzieningen zullen onder meer op ouderen gericht zijn. Maar niet alleen, ook op alle andere bevolkingsgroepen. Te denken valt aan gezondheidszorgvoorzieningen en nieuwe woonconcepten. Daarnaast heeft Domburg in de toekomst het Singelproject en de golfbaan (zie hoofdstuk 4).

### **Vrouwenpolder: vakantiedorp aan de noordkust**

Vanuit het noorden vormt Vrouwenpolder de entree van Walcheren. Vrouwenpolder is een veelzijdig vakantiedorp met een strategische ligging aan zee, de natuur van de Manteling en het Veerse Meer. Vrouwenpolder is daarnaast een woonkern; opgebouwd rondom de Dorpsdijk.

De toeristische identiteit is erg bepalend en niet alleen zichtbaar in het aanbod aan voorzieningen (detailhandel en verblijfsvoorzieningen), maar ook terug te vinden in het sociaal-culturele leven van Vrouwenpolder. Daarnaast presenteert Vrouwenpolder zich als sportief gebied aan de kust met windsurfers, kitesurfers, catamaranboten en vliegeraars.

De ruimtelijke ontwikkelingen in de nabije toekomst zijn beschreven in het dorpsplan, wat onderdeel is van één van de zes projecten (zie hoofdstuk 4).

### **Zoutelande: wonen en toerisme aan de zuidkust**

De directe ligging aan het strand is bepalend voor het karakter van Zoutelande. Uniek in Nederland is dat dit strand op het zuiden ligt, wat garant staat voor veel



## Ambitiekaart gemeente Veere



### Vier seizoenen kust

- Zeewering
- Toerisme
- Natuur
- Beleven en vermaken



### Open middengebied

- Dagrecreatie en watersport Veerse Meer
- Agrarische functies en/ met kleinschalige economische activiteiten
- Hoofdontsluiting
- Verblijfsgebied
- Buurtschappen



### Veelzijdige kernen

- Eigen identiteiten
- Wonen en voorzieningen
- Ondernemen
- Leefbaar



### Duurzaam Neeltje Jans

- Sport
- Innovatie
- Kennis
- Natuur





zonuren en licht. In combinatie met de hoge duinen is het gebied in de volksmond daarom omgedoopt tot de “Zeeuwse Rivière”.

Zoutelande is een aantrekkelijke woonkern. De dorpskern is ontstaan als ringdorp om de kerk en heeft een eigen sfeer door het kleinschalige karakter met lage bebouwing en smalle straatjes achter de dijk. Daarbuiten ligt onder meer een bosrijk gebied met villa's direct tegen de duinen. De voorzieningen in Zoutelande onderhouden een nauwe relatie met het bruisende toerisme.

Het lopende project “herstructurering kern Zoutelande” is onderdeel van de zes projecten gericht op versterking van de leefbaarheid en kwaliteitsverhoging van de voorzieningen (zie hoofdstuk 4).

Naast het project “herstructurering kern Zoutelande”, wordt er gewerkt aan een visie voor het centrumgebied met haar entree en de uitlopers. Deze visie wordt opgesteld onder andere in samenwerking met stakeholders in het gebied. Uitgangspunt is om verval tegen te gaan en samenhang te creëren in de uitstraling van het gebied. Het uiteindelijke doel is om kaders te ontwikkelen die mogelijkheden geven om Zoutelande nog beter op de kaart te zetten als aantrekkelijke woonkern (behoud voorzieningen) en kustkern.

#### **Oostkapelle: wonen en toerisme aan duin- en bosrand**

Oostkapelle behoort samen met Westkapelle en Koudekerke tot de grootste kernen van Veere (> 2.500 inwoners). Bepalend voor de identiteit van Oostkapelle is de ligging aan de bos- en duinrand met karakteristieke buitenplaatsen. De kern bestaat uit twee delen: het oude, van origine agrarische dorp, gelegen op een kruispunt van wegen en het recreatie- en woongebied ten noorden van de oude kern.

De kerkring en de Dorpsstraat vormen het hart van het dorp. Oostkapelle is een bijzonder aantrekkelijk woonkern met een aantrekkelijk woonklimaat en een goed aanbod aan voorzieningen. In de toekomst blijft de Halve Maan een welzijns- en sportaccommodatie met een bovenlokale functie.

#### **Westkapelle: unieke kern achter de dijk**

Westkapelle is met haar bijzondere structuur, geschiedenis en ligging op de westpunt van Walcheren een unieke kern. Het dorp heeft een middeleeuwse oorsprong maar is in 1944 nagenoeg geheel verwoest. Het vooroorlogs karakter is deels hersteld d.m.v. het stratenpatroon en de lage bebouwing met rode daken. Allesbepalend voor de identiteit en beeldvorming van dit trotse arbeidersdorp is de grootschalige zeedijk en de vuurtoren.

De bevolking van Westkapelle heeft een geheel eigen identiteit die sterk bepaald is door afhankelijkheid van de zee, de zeedijk en de oorlogsherinnering. De bevolking hecht eraan zich als een subcultuur te manifesteren maar het moderne leven en het toerisme hebben aan het vroegere isolement een einde gemaakt.

Westkapelle heeft een sterke sociale cohesie en een veelomvattend sociaal-

cultureel leven onder meer in en rondom het Polderhuis en het Dijk- en Oorlogsmuseum. Bijzonder zijn ook de instellingen en activiteiten op het gebied van plaatselijke cultuur en historie.

Westkapelle is voor Veerse begrippen een forse woonkern waar nu en in de toekomst zowel voorzieningen voor ouderen (zorg) als jongeren nodig zijn. De behoefte aan nieuwe woningen vanuit de natuurlijke groei is navenant, terwijl de bestaande woningvoorraad ook de aandacht vraagt.

#### **Veere en Zanddijk: toerisme en historisch wonen aan het Veerse Meer**

Veere heeft een stedelijke structuur en allure. De stad is in de middeleeuwen ontstaan uit een vissersplaats en heeft zich ontwikkeld tot een rijke handelsplaats met zijn grootste bloei in de 15e en 16e eeuw. Na afsluiting van het Veergat ontwikkelde de stad zich als waterrecreatiecentrum en recreatieve trekpleister. Het historisch karakter en de authenticiteit overheersen, waardoor Veere van grote betekenis is voor de gemeente als geheel. Het eeuwenoud stratenpatroon is omgeven door monumentale bebouwing. Het silhouet wordt bepaald door de stadhuistoren en de Grote Kerk en de stad is officieel aangewezen als beschermd stadsgezicht. De wallen met het waterfront en de jachthaven zijn eveneens beeldbepalende elementen.

Enkele belangrijke toekomstige ontwikkelingen in Veere zijn opgenomen als onderdeel van de zes grote projecten (zie hoofdstuk 4).

Zanddijk is formeel een buurtschap, maar maakt ruimtelijk gezien onderdeel uit van de dubbelkern Veere-Zanddijk. Veere-Zanddijk heeft een pluriforme bevolking. Veel inwoners zijn er aangetrokken door het stedelijk schoon en de historische sfeer. De dubbele kern heeft een goed ontwikkeld verenigingsleven. Er zijn diverse activiteiten en instellingen op cultureel gebied. De Grote Kerk heeft een culturele functie. Daarnaast zijn er veel commerciële, historische en op watersport gerichte activiteiten.

#### **Kernen in het open middengebied**

Aagtekerke, Biggekerke, Gapinge, Grijskerke, Meliskerke, Serooskerke en Koudekerke zijn de kernen in het open middengebied. Landschappelijke inpassing van de dorpsranden en zicht op het dorpsilhouet zijn hier dan ook essentieel.

De kernen in het middengebied bieden een breed scala aan kwaliteiten en unieke eigenschappen. Waar de kustkernen de zee en toerisme als gemeenschappelijke deler hebben, hebben de kernen in het middengebied de landelijke ligging en rust als gemeenschappelijke deler.

#### **Aagtekerke: wonen in het middengebied met sterke samenhang**

Aagtekerke is een redelijk gaaf gebleven ringdorp. Vanaf de ring zijn er twee uitlopers met lintbebouwing (Roosjesweg en Prelaatweg). De (onregelmatige)

lintbebouwing aan de Prelaatweg strekt zich uit tot ver in het buitengebied. Aagtekerke heeft een landelijk karakter te midden van agrarisch gebied. Anders dan het nabije Domburg is de toeristische invloed van de kust merkbaar door minicampings en kleinschalige verblijven. Van oudsher is de bevolking bovendien georiënteerd op het agrarisch leven. Er is een sterke maatschappelijke samenhang met een relatief gevarieerd verenigingsleven en diverse sociaal-culturele activiteiten. Een school is sterk en groot genoeg om te blijven voortbestaan. Ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet voorzien, behoudens mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen door intensievere lintbebouwing en woningbouw in combinatie met, of in plaats van, bedrijven aan de Zuidweg.

#### **Biggekerke: pittoresk wonen in het middengebied**

Biggekerke is een ringdorp met gaaf gebleven kerkring. De kern heeft een pittoresk karakter en een daarmee overeenstemmend rustig, landelijk woonklimaat. De woonkern heeft nauwelijks met doorgaand verkeer te maken en welzijnsvoorzieningen en commerciële voorzieningen zijn zeer beperkt aanwezig. Voor forensen op zoek naar rust is Biggekerke erg in trek.

De ambitie is het landelijke en pittoreske karakter met traditionele waarden (ringrijden, klassieke beroepen en een sterke sociale samenhang) te behouden. Deze leveren immers een duidelijke bijdrage aan de leefbaarheid van de kern.

#### **Gapinge: kleinschalig wonen in het middengebied**

Gapinge is een oud kerkdorp, oorspronkelijk opgezet maar onvoltooid als ringdorp. Het is verder gevormd langs de op een kreekkrug gelegen weg Serooskerke-Veere. Gapinge heeft zijn kleinschaligheid, rust en landelijk karakter behouden. De landschappelijke kwaliteit is hoog en het woonklimaat ideaal voor rustzoekers. Evenals voor Biggekerke is de ambitie het landelijke en enigszins nostalgische karakter te behouden en te versterken. Dit betekent dat er nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, behoudens de transformatie naar wonen van voormalig bedrijventerrein “Alga”.

#### **Grijskerke: landelijk wonen in het middengebied**

Grijskerke is een gaaf voorbeeld van een ringdorp op een kreekkrug. Grijskerke heeft een landelijk karakter centraal in het open middengebied van Walcheren. Het is bovenal een woonkern nabij Middelburg met forensen. Het voorzieningenniveau is op de bevolkingsomvang afgestemd; het verenigingsleven groeit.

Als er ruimtelijke mogelijkheden zijn en behoefte aanwezig is kan op termijn op beperkte schaal nieuwbouw (inbreiding) van woningen plaatsvinden. Een basiswelzijnsvoorziening is en blijft aanwezig. De verwachting is dat op termijn inwoners van Grijskerke voor veel winkel-, welzijns-, onderwijs en sportvoorzieningen - meer nog dan nu - een beroep doen op Middelburg of de buurkernen.



### **Meliskerke: wonen en ondernemen in het middengebied**

Meliskerke is een eveneens op een kreekrug gelegen ringdorp met rondom de kerk nog slechts fragmenten van de ring. Vanaf de ring in ligt in meerdere richtingen lintbebouwing met een onregelmatige verkaveling. Meliskerke heeft een landelijk karakter, gelegen midden in het agrarisch gebied van Walcheren.

De sociale samenhang in Meliskerke is sterk en er is bovenal een goed ontwikkeld ondernemerschap met bovenlokale ambachtelijke winkelvoorzieningen, midden- en kleinbedrijf.

De school in Meliskerke heeft structureel voldoende leerlingen om te blijven voortbestaan. Ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet voorzien, behoudens nieuwbouw van woningen voor de natuurlijke behoefte op kleinschalige inbreidingslocaties.

### **Serooskerke: wonen en werken op knooppunt in het middengebied**

Serooskerke ligt midden in het open middengebied van Walcheren en is via lintbebouwing uitgegroeid tot een aanzienlijke woonkern. Het heeft tegelijkertijd een bedrijvenconcentratie op bedrijventerrein de Zompe en is gelegen aan een knooppunt van wegen en de N57.

De sociaal-culturele structuur in Serooskerke is sterk en het voorzieningenniveau relatief hoog. De N57 vormt de etalage op het landschap. Voorkomen moet worden dat aan de N57 gebouwd gaat worden maar het gebied tussen Serooskerke en de N57 biedt op termijn wellicht mogelijkheden voor ontwikkeling om de natuurlijke groei op te vangen. Daarnaast biedt het gezien de gunstige ligging aan de N57 mogelijkheden voor functies op het gebied van gezondheidszorg.

### **Koudekerke: stedelijk wonen nabij Vlissingen en Middelburg**

Koudekerke is de grootste woonkern van de gemeente. Van oorsprong is Koudekerke een landelijke kern, maar heeft door haar ligging op de rand van stad en land nu een sterk stedelijk karakter gekregen (uitgezonderd de omgeving van de kerkring). De ligging in de nabijheid van Middelburg en Vlissingen bepaalt deels de huidige identiteit van het dorp en de inwoners.

Koudekerke is bij uitstek multifunctioneel: wonen, voorzieningen, bedrijventerrein Karreveld en toerisme in het satellietdorp Dishoek. Gezien de omvang van de woonkern, bevolkingssamenstelling en het verenigingsleven biedt Koudekerke bij uitstek mogelijkheden voor een complete multifunctionele accommodatie voor jong en oud. Daarom blijft ook de Couburg een welzijns- en sportaccommodatie met een bovenlokale functie.

## **2.4 Duurzaam Neeltje Jans**

*Neeltje Jans is de troef van de gemeente! Het is een bijzondere locatie en heeft een unieke geschiedenis waar waterstaatkundige veiligheid en innovatie centraal staan. Deze kenmerken bepalen ook de toekomst van Neeltje Jans. Hierin richt innovatie zich in toenemende mate op duurzame ontwikkeling in relatie tot wind, zon en water.*

### **Multifunctioneel**

Neeltje Jans is een multifunctioneel eiland. Waterkering en het werkeiland gaan samen met natuur, (dag)recreatie en het Deltapark. Het eiland als geheel straalt een samenhangend kwaliteitsbeeld uit van robuust, stoer en ruig. Hierbinnen valt van alles te beleven op het gebied van watersport, educatie en innovatie.

### **Duurzaam**

Voor opwekking van duurzame energie is Neeltje Jans een uitstekende locatie. Het past bij het robuuste en innovatieve karakter van het eiland. Waar Neeltje Jans in het verleden innoveerde op het gebied van waterstaatkundige werken en veiligheid innoveert het in de toekomst op het gebied van duurzaamheid. In samenwerking met verschillende partijen brengt het vormen van duurzame energieopwekking naar een hoger plan, zoals de getijdencentrale op de Oosterscheldekering en windmolens.

Op termijn kan dit duurzaamheidsprofiel zich verder verbreden met attracties bij het bestaande Deltapark en onderzoek in samenwerking met onderwijsinstellingen. De kennis van waterbouw en waterstaatkundige veiligheid richt zich daarbij op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Dit kan gepresenteerd worden in een nationaal museum of kennisinstituut voor waterstaatswerken.

Gelet hierop is het wenselijk om in de toekomst een nieuwe beeldkwaliteitsplan op te stellen voor Neeltje Jans. Daarin moet ook worden afgewogen of een zeejachthaven op de lange termijn mogelijk is op het eiland.

## Zicht op gemeente Veere 2025









### 3. Thematische uitwerking

Dit hoofdstuk beschrijft de thematische uitwerking voor landschap en natuur, wonen, economie, maatschappelijke voorzieningen en mobiliteit.

#### 3.1 Landschap en natuur

##### **Gevecht tegen het water**

Walcheren was ooit een woest en onherbergzaam landje dat bloot stond aan de grillen en luimen van de Noordzee: wind, water en getij hebben het huidige landschap door de eeuwen heen gevormd. Toch was het ook aantrekkelijk genoeg voor mensen om zich er te vestigen, mits met dijken beschermd tegen de zee. Omdat het nat bleef legden de Romeinen afwateringssloten aan. Deze kreek werden de voor de inrichting van het Walcherse landschap zo kenmerkende kreekruggen. Hiermee werd Walcheren gaandeweg een steeds veiliger plek om te wonen en te werken. Toch bleef de zee dreigen. Dus werden steeds hogere dijken gebouwd, duinen versterkt en uiteindelijk een stormvloedkering aangelegd.

##### **Landschap als onderlegger**

Vandaag de dag vormt de zee niet meer een directe bedreiging en is Walcheren onderdeel van de veilige Nederlandse kustdelta. De gemeente Veere neemt daarin een uitzonderlijke positie in. Het ligt niet alleen direct aan de kust, maar heeft ook een achterland waarin de geschiedenis van het landschap goed zichtbaar is. Het Veerse landschap vormt onmiskenbaar de onderlegger van de gemeente. Het laat niet alleen de geschiedenis en het heden zien, maar is ook de kapstok waaraan het toekomstig ruimtelijk beleid wordt opgehangen.

##### **Tuyn van Zeeland**

Het kreeklandschap werd door mensenhanden omgevormd tot een cultuurlandschap en geschikt gemaakt voor de landbouw. Eind 17e en begin 18e eeuw stond Walcheren bekend als de "Tuyn van Zeeland". Rijke kooplieden en regenten uit Vlissingen en Middelburg bouwden prachtige buitenplaatsen en luthoven. Opeenvolgende ruilverkavelingen in de laatste eeuw (mede door de inundatie van 1944) hebben hun sporen echter achtergelaten. Slechts enkele buitenplaatsen zijn vandaag de dag nog zichtbaar, zoals Overduin in Oostkapelle. Daarnaast zijn de gebiedswaarden- en gebruiken na 1950 sterk veranderd. Terugkeer naar de 'Tuyn van Zeeland' is niet aan de orde. Met name de sociaal-culturele structuren die aan de 'Tuyn' ten grondslag lagen zijn er niet meer en het medegebruik van het landschap is bovendien drastisch veranderd.



### **Wederzijdse afhankelijkheid**

Het landschap en de natuur zijn van onschatbare waarde voor de gemeente Veere. Het is dé kernkwaliteit. Het is de kip met de gouden eieren en zeer waardevol wat betreft beleving, veiligheid, geschiedenis, natuur en aantrekkingskracht. Tegelijkertijd is dit kapitale landschap kwetsbaar. Dit komt door de vele functies die het landschap medegebruiken en afkomen op haar mogelijkheden, zoals landbouw, wonen, toerisme en recreatie. Deze functies hebben het landschap de afgelopen tientallen jaren echter ook gevormd, beheerd en (be)leefbaar gemaakt en daarmee direct bijgedragen aan de aantrekkingskracht. Hierdoor is tussen het landschap en haar gebruikers een wederzijdse afhankelijkheid ontstaan: geen functies zonder dit landschap, maar ook geen landschap zonder deze functies. De opgave voor komende jaren is om deze harmonieuze situatie te laten voortbestaan en de wederzijdse afhankelijkheid op duurzame wijze in balans te houden. Beleidsbepalend daarin zijn de Landschapvisie Veere en de aanwijzing van Veere als Nationaal Landschap.

### **Nationaal Landschap en Natura 2000**

Walcheren en de gemeente Veere zijn onderdeel van het Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland. In totaal zijn er in Nederland 20 Nationale Landschappen. De landschappen fungeren als de visitekaartjes van het Nederlandse platteland. De status 'Nationaal Landschap' houdt in dat de overheid extra aandacht geeft aan deze gebieden. De gebieden kunnen nog aantrekkelijker worden gemaakt voor medegebruik door bijvoorbeeld dagrecreatie. De kernkwaliteiten die voor de gemeente Veere gelden zijn: kleinschalige openheid, groen karakter, duinen en kreekruigen.

Nationale Landschappen zijn gebieden waar gewoond en gewerkt wordt. Er zijn geen extra wettelijke voorwaarden voor de Nationale Landschappen. Wel geldt binnen de grenzen van een Nationaal Landschap een ander kwaliteitsbeleid. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, zolang de kernkwaliteiten worden behouden of verstrekt ('ja-mits principe').

### **Natura 2000**

Delen van Veere zijn aangewezen als Natura 2000 gebied. Natura 2000 is een initiatief van de Europese Unie en bestaat uit beschermde natuurgebieden waarvoor het beheer, de bescherming, ontwikkeling en het medegebruik is vastgelegd. Behoud en herstel van de biodiversiteit in Europa staat centraal in Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn van grote biologische, esthetische en economische waarde. De Europese Unie wil hiermee bedreigde en waardevolle habitattypen en soorten in stand houden en zo nodig herstellen. Het medegebruik in Veere van de Natura 2000-gebieden is hoofdzakelijk toeristisch-recreatief en watersport gerelateerd in de kustzone en op het Veerse Meer.

### **Behoud door ontwikkeling**

Het motto voor het Nationaal Landschap is 'behoud door ontwikkeling'. Dit betekent dat de kernkwaliteiten van het landschap, de daarin liggende natuur, cultuurhistorie en het recreatief medegebruik moeten worden behouden en versterkt. Met inachtneming, versterking en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het landschap, zijn ontwikkelingen nog steeds mogelijk. In uitwerking hierop richt de visie voor de kustzone en Neetje Jans zich op: benutten en versterken. Voor het middengebied op: open en kleinschalig. Voor de kernen op: zuinig ruimtegebruik en primair inbreiden.

### **Medegebruik**

Het landschap is de onderlegger van de gemeente. Het medegebruik en de toekomstige 'ruimtelijk-functionele invulling' daarvan komt naar voren in 3.2 (wonen), 3.3 (economie), 3.4 (maatschappelijke voorzieningen) en 3.5 (mobiliteit).

### **Cultuurhistorische waarden**

De kwaliteit van het landschap wordt voor een groot deel bepaald door de cultuurhistorische waarden, zoals het middeleeuws nederzettingen patroon, historische buitenplaatsen en vliedbergen. Het is belangrijk deze waarden te blijven erkennen en herkennen. Een inventarisatie en analyse van deze waarden worden in kaart gebracht: een cultuurhistorische waardenkaart.

### **Participatie met bewoners en betrokkenen**

Betrokkenen waren eenduidig over het landschap: "Het landschap is onze 'kip met gouden eieren', zeer waardevol maar ook kwetsbaar". Het DNA Veere laat dit duidelijk zien. De oproep was dan ook om alle toekomstige ontwikkelingen aan te laten sluiten bij de kwaliteiten van het landschap. Dit gaat om de moderniserende landbouw en ruimte voor flexibele invulling van vrijkomende agrarische gebouwen voor bijvoorbeeld zorg.

## Visiekaart Landschap en natuur



### Natura 2000

- Beheer en bescherming
- Medegebruik

1. Veerse Meer
2. Oosterschelde
3. Voordelta
4. Manteling van Walcheren
5. Westerschelde
6. Vlakte van de Raan



### Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland

- Behoud door ontwikkeling
- Ruimtelijk ontwikkelingen en "ja, mits" principe



### Middengebied

- Open en kleinschalig
- Medegebruik



### Kustzone

- Benutten en versterken
- Medegebruik



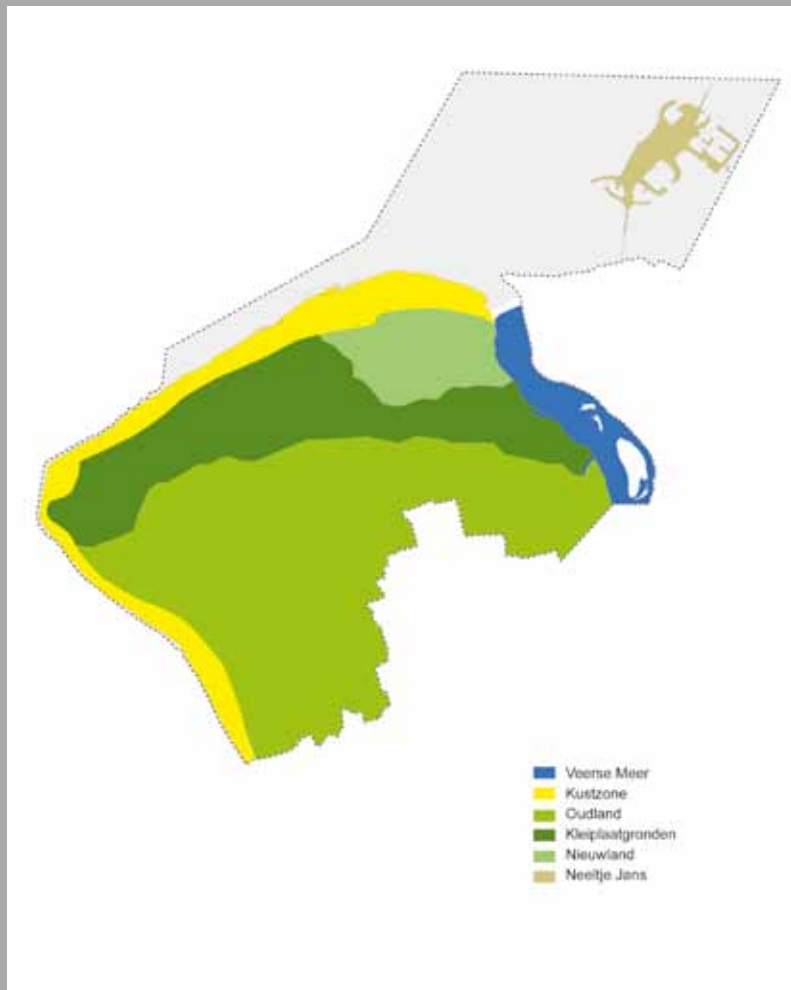
### Kernen

- Zuinig ruimtegebruik
- Primair inbreiden



### Natuur(ontwikkeling)





### Ruimtelijke analyse van het landschap

Het gehele landschap is een samenhang van open en gesloten gebieden, die verschillen in schaal en kenmerkende patronen vertonen door de typerende geomorfologische en bodemkundige eigenschappen (duinzand-, kreekrug-, poelgronden en oude kleiplateatgronden e.d.). (Bron Landschapsvisie Veere)

### Kustzone

De kustzone vormt de begrenzing tussen land en zee, en heeft een open, grootschalig karakter aan de zeezijde (strand en duinen) en een halfopen, kleinschalig karakter aan de landzijde (binnenduinrand met de Mantelingen).

De Mantelingen aan de noordzijde vormen een brede zone, die wordt bepaald door een structuur van weg- en erfbeplantingen, houtsingels, lanen en bospercelen rond buitenplaatsen. Aan de westzijde zijn de hoge duinen een duidelijke begrenzing van de kustzone. Hier vormt de binnenduinrand een smalle strook van bos- en struweelbeplanting. De hoge dijk bij Westkapelle vormt een strakke begrenzing van de kustzone.

### Oudland

Bepalend voor de ruimtelijke indeling van Oudland is de afwisseling tussen de kreekkruggen en poelgronden. De kreekkruggen hebben een overwegend besloten karakter door de typerende Zeeuwse wegbeplantingen, erfbeplantingen en verspreide (ring) dorpen. Binnen de poelgronden is een aantal grote open ruimten te onderscheiden. Deze poelgronden vormen door de openheid en het grootschalige karakter een contrast met de beplante kreekkruggen.

### Veerse Meer

Het meer kent een grootschalig karakter, waarbij de oevers een afwisselend beeld van open en gesloten delen vormen. De dijken, oevers en de platen met struweelbos, maken onderdeel uit van het ruimtelijk patroon in de grote open watermassa.

### Nieuwland

Een afwisselend landschap met open en gesloten delen bepaald door open agrarische gronden, opvallende boombeplanting op dijken, besloten houtsingels langs percelen en enkele boomgaarden. Het landschap vertoont een regelmatige en rationele verkaveling, die is georiënteerd op de dijken.

### Kleiplateatgronden

Het gebied van de kleiplateatgronden vormt in ruimtelijk opzicht een overgang van de relatief gesloten kustzone en het meer open Oudland. De aanwezige weg- en erfbeplanting vormen een kleinschalig patroon te midden van de gras- en akkerlanden.



### 3.2 Wonen (Woonvisie Veere 2025)

Doelstelling van de woonvisie is te komen tot een flexibele en vraaggerichte woningmarkt met een kwalitatief en kwantitatief goed woningaanbod. Dit betekent:

- Opvangen van de natuurlijke groei
- Binden van starters
- Verleiden van nieuwkomers
- Behouden van een goede sociale woningvoorraad

Vergrijzing, krimp, gezinsverdunding en de economisch tijd zijn ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomst van het wonen in Veere. Ze leiden tot een woonvraag die kwantitatief vermindert en kwalitatief verandert. Te verwachten valt dat de vraag naar woningen in Veere ook in de toekomst aanwezig blijft. Het kapitale landschap en de sterke sociale samenhang zorgen immers voor een aantrekkelijk woonklimaat met een sterke aantrekkingskracht op huidige bewoners en nieuwkomers.

#### Het Woonklimaat in Veere (Rigo 2009)

In 2009 is onderzoek gedaan naar het woonklimaat in Veere. Hieruit blijkt dat de woningmarkt redelijk in evenwicht is, maar dat er ook twee actuele fricties zijn:

1. Een tekort aan (voor ouderen geschikte) appartementen en begane grond woningen.
2. Tekort aan starterswoningen.

Daarnaast relateert het onderzoek de bevolkingsafname in Veere. De verwachting is dat het aantal inwoners in Veere per saldo langzaam afneemt. Tegelijkertijd blijft het aantal huishoudens vooralsnog toenemen en is Veere, in vergelijking met andere krimpregio's, een populaire bestemming voor woningzoekenden van binnen en buiten de gemeente. Uiteindelijk is berekend dat de gemeente tot aan 2020 een toename van 825 woningen nodig heeft om aan de totale behoefte te voldoen. Dit is het "beperkte groei" scenario zoals geformuleerd in het rapport van RIGO.

#### De veranderde woningmarkt

De woningmarkt is de afgelopen jaren sterk veranderd. De focus is verschoven van aanbodsturing naar vraagsturing. Beleving, gevoel, duurzaamheid en kwaliteit spelen een steeds belangrijkere rol. Nieuwe woonconcepten en -producten moeten worden afgestemd op de wensen van doelgroepen en de bijbehorende leefstijlen. De traditionele kwantitatieve en grootschalige benadering van vraag en aanbod en differentiatie naar type huishoudens is onvoldoende om in de toekomst een goede woningmarkt te ontwikkelen. Zeker in tijd van economische laagconjunctuur is het cruciaal doelgroepen te verleiden en zo over de streep te trekken. Dit gebeurt door al in een vroeg stadium de woonvraag aan de orde te stellen bij visieontwikkeling.





### **Veranderd opdrachtgeverschap**

Een tweede belangrijke verandering is het feit dat vrijwel alle woningmarktpartijen minder financiële middelen ter beschikking hebben. Dit terwijl er belangrijke, en soms ook kostbare, beheer en aanpassingsopgaven liggen. Hier komt een andere houding, taakverdeling en opdrachtgeverschap bij kijken voor alle partijen:

- Gemeente: richting geven, stimuleren en regie op de uitvoering;
- Markt: vraaggericht en kleinschalig (her)ontwikkelen en investeren;
- Corporaties: beheren en focussen op aanpassing en verduurzaming van de bestaande voorraad;
- Bewoners: zelfredzaamheid en verantwoordelijkheid voor de woning, woonomgeving en zorg voor anderen;
- Regio en provincie: integraal en bovengemeentelijk afstemmen van kwantiteit en kwaliteit;
- Europa: gerichte en financiële investeringsregelingen en revolverende fondsen: fondsen van waaruit 'zachte' leningen kunnen worden verstrekt (tegen een lager tarief dan de marktrente) en waarvan aflossingen en rente terugvloeien in het fonds.

De rol van opdrachtgever verschuift hiermee: het is niet langer vanzelfsprekend dat de professional deze vervult. De burger heeft ook een stem en wil deze laten horen. Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap waarbij burgers en professionals samen optrekken, passen bij de veranderde woningmarkt. Een voorbeeld daarvan is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), waarbij de burger (maximale) invloed heeft op het gehele ontwikkelproces van de nieuwe woning en woonomgeving. Maar zelfbouw kent vele varianten, zoals Mede Opdrachtgeverschap (MO) en Particulier Opdrachtgeverschap (PO).

### **Richtinggevend en flexibel voor primaire doelgroepen**

Bovenstaande betekent voor het woonbeleid dat het meer richtinggevend, verleidend en flexibel van karakter moet zijn. Richtinggevend en verleidend door binnen bepaalde kaders ruimte te bieden voor de wensen van de (Veerse) woonconsument. Flexibel door partijen vervolgens de mogelijkheid te geven gefaseerd (over langere looptijd) en kleinschaliger te kunnen (her)ontwikkelen.

Tot slot moet duidelijk zijn wie je primaire doelgroepen zijn voor de komende jaren. Dit gezien de bevolkingsprognoses, actuele vraagstukken op de woningmarkt, maar ook in sociaaleconomisch perspectief van de gemeente (werkgelegenheid, voorzieningen, etc.). In zijn algemeenheid neemt het aantal kleinere huishoudens toe.

De primaire doelgroepen voor de Veerse woningmarkt zijn:

- Starters
- Ouderen: vitale en minder vitale (kwetsbare) ouderen
- Nieuwkomers



Deze doelgroepen (gaan) wonen in een bijzondere lokale woningmarkt die zelfs zijn doorwerking vindt op kernniveau. De oorzaak hiervan ligt in de veelzijdigheid van de kernen, de verschillende identiteiten en de woonvoorkeuren die daarmee verband houden. Per doelgroep is maatwerk per kern een vereiste.

### **Starters**

Starters op de woningmarkt zijn een zeer specifieke doelgroep<sup>1</sup>. Deze jonge groep bewoners willen vrijwel alle gemeenten in Nederland graag behouden. Ook in Veere zijn starters een primaire doelgroep waar het toekomstig woonbeleid zich op richt.

Er is een actueel tekort aan geschikte woningen voor starters in Veere, terwijl de gemeente relatief veel starters op de woningmarkt heeft. Daarnaast zijn er veel starters die Veere verlaten. De belangrijkste redenen zijn: studie, werk en/of het gemis aan stedelijke voorzieningen in de gemeente.

De prognose is dat het aantal starters en hun voornaamste woonwensen (eengezinswoning in een rij) de komende jaren vrijwel gelijk blijft. Pas na 2020 wordt een afname verwacht van het aantal starters.

### **Behouden met een aantrekkelijk en passend aanbod**

De ambitie is het behouden van starters door middel van een aantrekkelijk en passend aanbod in de eigen gemeente. Uitgangspunt is om de focus te leggen op verbetering en hergebruik, ook om starters te huisvesten. Gedacht wordt aan herstructurering, vraaggerichte vernieuwing, duurzame aanpassing of transformatie. Het kan gaan om incurante wooncomplexen, delen van wijken en bestaande gebouwen van voormalige agrarische bedrijven of openbare gebouwen. Hiervoor wordt onder regie van de gemeente Veere een herstructureringsfonds opgesteld.

### **(Niche)markt starters**

De betaalbare eengezinswoning is het meest gewenste woningtype voor starters. Daarnaast geven starters aan dat andere woonvormen hun interesse hebben. Hier ligt een uitdagende opgave. In eerste instantie door te achterhalen wat deze andere woonvormen zijn en vervolgens de mogelijkheid te bieden om deze woonwens binnen het vaak beperkte budget van de starter tot uitvoering te brengen. Innovatieve, duurzame en vraaggerichte ontwikkeling kunnen in de toekomst namelijk de starter verleiden om in Veere te blijven wonen. Het bestaande aanbod volstaat voor een groot deel immers niet meer; niet in de huursector en ook niet in de voor de starter vaak onbetaalbare koopsector. Aanpassing van deze voorraad is noodzakelijk, maar ook onderscheidende woonvormen en veranderd opdrachtgeverschap bieden mogelijkheden. Te denken valt aan (collectieve) zelfbouwprojecten, transformatie en herstructureringsprojecten of unieke woonconcepten, zoals klushuizen of wonen in voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen.

Deze opgave vraagt een nadrukkelijke rol van marktpartijen, corporaties

<sup>1</sup> Starters zijn voor wat betreft de woningvraag - in dit verband - gedefinieerd als inwonende kinderen die verwachten in de komende twee jaar het huis uit te gaan. Het gaat om zowel 'huurstarters' als 'koopstarters'.



en de starter zelf. Zij kunnen succesvol gebruik maken van middelen als prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties of de starterslening.

### **Wonen nabij stedelijke voorzieningen en in de kustzone**

Starters vestigen zich in de gehele gemeente, maar hebben wel een uitdrukkelijke woonvoorkeur om zich te vestigen in de nabijheid van stedelijke voorzieningen, zoals Koudekerke of in en nabij de kustzone: Oostkapelle, Domburg, Aagtekerke en in iets mindere mate Zoutelande.

### **Ouderen**

De gemeente Veere vergrijst en het aantal ouderen neemt de komende jaren toe. De gemeentelijke nota ouderenbeleid 2011-2015 onderscheidt twee subgroepen:

1. Vitale ouderen: dit zijn over het algemeen gezonde ouderen die zelfstandig zijn, over voldoende inkomen beschikken, veel sociale contacten hebben en actief zijn in de maatschappij. Een belangrijke groep hierbinnen is de huidige babyboomgeneratie.
2. Minder vitale (kwetsbare) ouderen: dit zijn over het algemeen ouderen met een minder goede/ slechte gezondheid, een lager inkomen en minder contacten.

Kenmerkend voor zowel vitale als minder vitale ouderen is dat het merendeel steeds langer en naar eigen wens in de huidige woning blijft wonen. In de meeste gevallen gaat het dan om grondgebonden koopwoningen (70%). Desondanks is er sprake van een frictie: een actueel tekort aan appartementen/ begane grond woningen voor ouderen die willen doorstromen. De woonwens van deze laatste groep zal ook met maatwerk bediend moeten worden.

### **Gezond blijven en zelfstandig wonen**

De ambitie voor vitale en minder vitale ouderen is om gezond te blijven, actief aan de samenleving deel te nemen en zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Uitgangspunt daarin is het bieden van concrete ondersteuning bij minder vitale (kwetsbare) ouderen en het realiseren van randvoorwaarden voor het behouden van de zelfredzaamheid (preventie) bij vitale ouderen.

De komende jaren wordt er ingezet op een innovatieve en duurzame aanpassing van de bestaande voorraad en nieuwbouw om de frictie op te lossen. Deze nieuwbouw vindt primair plaats door inbreiding. Tot slot is het noodzakelijk om voldoende ruimte te hebben in verzorgingshuizen voor de meest kwetsbare ouderen.

Bij het aanpassen van de bestaande (grotendeels particuliere) voorraad speelt het informeren van vitale ouderen over hun mogelijkheden. Daarnaast speelt de verantwoordelijkheid om zelfstandig te blijven wonen een rol van betekenis. Deze informerende rol pakt de gemeente Veere op. Doel is om de uitvoering en

aanpassing deels door vitale ouderen zelf te laten verrichten. Met onder meer de Opplusregeling worden zij gestimuleerd en in staat gesteld om bijvoorbeeld de interne toegankelijkheid van hun woning te verbeteren. Daarnaast ligt er ook een actieve rol voor corporaties en zorgpartijen. Corporaties moeten het langer zelfstandig wonen in de huursector motiveren en mogelijk maken. Zorgpartijen moeten daarvoor de juiste middelen ter beschikking stellen.

### **(Niche)markt ouderen**

Zowel voor vitale als minder vitale (kwetsbare) ouderen zijn er nieuwe markten denkbaar. Voor vitale ouderen richt deze zich op luxer en duurzamer wonen met nadrukkelijk aandacht voor gezondheid en wellness. Locaties bij Domburg, Zoutelande of elders in de kustzone zijn daarbij voor de hand liggend. Marktpartijen, corporaties of bewoners zelf zijn partijen die de gemeente wil stimuleren en verleiden om daaraan uitvoering te geven.

De markt richt zich op multifunctionele woonvormen waar zorg en ondersteuning centraal staat. Geen woonzorgcomplexen, maar:

- kleinschalige woonvormen met domotica,
- (particuliere) zorgwoningen en zorgboerderijen,
- zorgpunten of zorgclusters in de kernen met (coöperatieve) mantelzorg door medebewoners en/of familie.

Belangrijke randvoorwaarden voor het welslagen hiervan zijn flexibiliteit en de inzet van activiteiten, voorzieningen en gemeenschap in de kernen.

Mede door de badstatus en reeds bestaande voorzieningen voor ouderen, richt Domburg zich op de zilveren generatie en nieuwe groepen die kiezen voor luxe, gezondheid en wellness.

### **Nieuwkomers**

Nieuwkomers komen hoofdzakelijk voor de aantrekkelijke woonomgeving van Veere, het kapitale landschap en de nabijheid van de zee. Daarnaast keert een deel terug naar hun 'roots'. Domburg en Oostkapelle zijn van oudsher in trek bij nieuwkomers. Opvallend is echter dat Domburg relatief weinig vestiging van buiten kent. Dit is verklaarbaar door het relatief hoge prijsniveau en door het feit dat nieuwkomers ook een voorkeur hebben voor stedelijke voorzieningen. In de nabijheid van Middelburg en Vlissingen zijn Koudekerke, maar ook Gapinge en Veere, aantrekkelijk voor nieuwkomers.

### **Verleiden met een unieke omgeving**

De ambitie is nieuwkomers (actief) te verleiden met de unieke omgeving en het kapitale landschap van Veere. Uitgangspunt daarin is het mogelijk maken van individuele of gezamenlijke woonwensen.



### **(Niche)markt nieuwkomers**

Een deel van de nieuwkomers in Veere kan verleid worden met de bestaande voorraad. Een belangrijke opgave ligt echter in het verleiden van nieuwkomers die interesse hebben in nichemarkten en unieke woonvormen. Te denken valt aan kleinschalige thematische woonmilieus die passen bij het karakter en de kwaliteiten van Veere. Deze woonmilieus richten zich bijvoorbeeld op individuen of groepen met een bovenmatige interesse om wonen te combineren met gezondheid en vitaliteit, duurzaamheid, zorg of natuur. Het bieden van mogelijkheden en het vermarkten hiervan kan Veere op de kaart zetten als gemeente waar unieke woonvormen mogelijk zijn. Marktpartijen en nieuwkomers moeten zelf de uitvoering op zich nemen. Ondersteunende middelen daarvoor zijn beschikbare vrije kavels voor zelfbouw (bij voorkeur in de kernen of buurtschappen) of het inzetten van grondposities voor doelgroepen met specifieke woonwensen.

### **Ruimtelijke vertaling**

Voor de ruimtelijke vertaling van de markten voor starters, ouderen en nieuwkomers gelden drie uitgangspunten:

1. Wonen in de kernen
2. Focus op de bestaande voorraad
3. Juridisch planologische ruimte

### **Wonen in de kernen is het uitgangspunt**

Wonen gebeurt in de kernen. Vanuit het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik, maar ook gezien het belang van de woonfunctie voor de identiteit van iedere kern. Deze is in de toekomst blijvend groot. Niet alleen als het gaat om voorzieningen, zorg en leefbaarheid, maar ook voor behoud van het kapitale landschap. Dit betekent het volgende:

- Nieuwe woonlocaties zijn primair inbreidingslocaties: uitleglocaties aan de randen van de kernen zijn, op bestaande ontwikkelingen en mogelijk (kleinschalige) nichemarkten na, niet aan de orde. Bestaande ontwikkelingen zijn: De Tienden 2 in Zoutelande, Serooskerke-Oost en Veere-Zanddijk.
- In de kernen wordt permanent gewoond, tenzij er sprake is van een recreatieve bestemming. Basis hiervoor vormt het tweede woningbeleid.
- Recreatiewoningen die in recreatieparken staan mogen in principe niet permanent bewoond worden. Er volgt een onderzoek naar de (on)mogelijkheden van permante bewoning van deze woningen.
- In het buitengebied vervalt het onderscheid tussen permanent en recreatief gebruik. Basis hiervoor vormt het bestemmingsplan Buitengebied (2013).
- Woonopgaven in het buitengebied zijn niet aan de orde, uitzonderingen daarop zijn:
  - o transformatie naar wonen door hergebruik van bestaande gebouwen waarvan het agrarisch gebruik beëindigd is;



### Kerngegevens Veerse Woningvoorraad (bron: Het woonklimaat in Veere, Rigo 2009)

Bewoonde woningvoorraad:	8.200
Grondgeboden:	91%
Appartement:	9%
Koop:	82%
Huur:	18%
Rij of hoekwoning:	31%
Twee onder één kap:	21%
Vrijstaand:	37%
Appartement:	8%
Anders:	4%
<b>Woonduur</b>	
Tot en met 5 jaar:	27%
6 tot en met 10 jaar:	15%
11 tot en met 15 jaar:	15%
> 16 jaar	44% (landelijk: 41%)
<b>Verhuisgeneigdheid</b>	
Binnen 2 jaar	5% (landelijk: 19%;
provinciaal: 13%)	
Binnen nu en 5 jaar	11%
Na meer dan 5 jaar	14%
Niet, de rest van mijn leven blijven wonen	56%
<b>Woonwensen starters</b>	
Koopwoning:	55%
Huurwoning:	17%
Onbekend:	6%
Maakt niet uit/ weet niet:	22%
<b>Gewenst woningtype starters (top 3)</b>	
Eengezinswoning in een rij	54%
Eengezinswoning op een hoek	30%
Anders	27% (geen vrijstaande woning, tweekapper boerderij, benedenwoning, bovenwoning of appartement)

### Gewenste kern van starters die in Veere een woning wensen

Oostkapelle, Domburg, Koudekerke:	21%
Aagtekerke, Zoutelande:	15%
Grijpskerke, Westkapelle:	12%

### Toegankelijkheid van de woningvoorraad voor ouderen

Extern toegankelijk:	64%
Intern doorgankelijk:	4%
Nultrede woning:	29%
Overige woningen:	3%

### Op zoek naar een woning bestemd speciaal voor senioren

Ja:	25%
Ja, een plaats in een verpleeg- of verzorgingshuis:	2%
Nee:	65%
Weet niet:	6%
Onbekend:	2%

### Gewenste kenmerken seniorenwoning (top 3)

Moet gelijkvloers zijn en/of rolstoeltoegankelijk:	75%
Nabij zorgvoorzieningen:	38%
Nabij welzijnsvoorzieningen:	26%



- o versterking van de buurtschappen door beperkte toevoeging van woningen;
- o het mogelijk toevoegen van bijzondere kleinschalige woonvormen. Voor al deze mogelijkheden geldt het “ja, mits principe” en het kwaliteitsbeleid vanuit de Nationale Landschappen.

### **Focus op de bestaande voorraad**

De Veerse voorraad is grotendeels in particulier eigendom (82%). Een deel valt daarnaast in de particuliere huursector (7%) en een deel is corporatiebezit (11%). Door verkoop en slechts beperkte toevoeging van nieuwe woningen neemt het percentage corporatiebezit per saldo af. Het Rijksbeleid zal hier ook een rol in spelen, onder meer door het recht op koop van de huurwoning door de huurder. In de bestaande voorraad ligt een belangrijke opgave, met name voor starters en ouderen. In Domburg en Oostkapelle kan het verbeteren van de verkeersinfrastructuur aanleiding zijn om aan een duurzame kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad te werken.

### **Juridisch planologische ruimte**

Nieuw ontwikkelingen, herstructurering en aanpassing van de bestaande voorraad vereisen niet alleen een gemeente die verleidt en stimuleert. Uiteindelijk gaat het er om dat de gemeente daadwerkelijk ruimte biedt als het gaat om ontwikkelingsmogelijkheden in bestemmingsplannen. Bijvoorbeeld op het gebied van woningaanpassingen of het bouwen van mantelzorgwoningen voor familie.

### **Tot slot; woonvisie in een bijzondere tijd**

*De woonvisie Veere wordt opgesteld in een bijzondere tijd. Groei is niet langer het adagium, de woonvraag verandert en niet de overheid, maar de wensen van de burger bepalen steeds meer de beleidsagenda. Kortom: nieuwe opgaven, waarop de structuurvisie en woonvisie zich richten. Tegelijkertijd speelt er met name op de landelijke woningmarkt een aantal ontwikkelingen die nog in een transformatieproces zitten. Deze zijn nog onvoldoende uitgekristalliseerd en bieden onvoldoende zekerheid om concrete beleidsuitspraken aan te koppelen.*

### **Landelijke woningmarkt**

*De dynamiek in de woningmarkt is vrijwel verdwenen. In meer of mindere mate is dit een landelijk verschijnsel. Woningen staan steeds langer te koop of blijven onverkocht achter en steeds meer mensen besluiten hun verhuizing uit te stellen of af te blazen. In combinatie met het onzekere economisch perspectief en onduidelijkheid over bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek is het steeds moeilijker in te schatten of prognoses en ontwikkelingen uit het verleden daadwerkelijk uitkomen.*



### Participatie met bewoners en betrokkenen

Bewoners en betrokkenen zijn unaniem. Iedere kern is uniek. Dit wordt ondersteund door het DNA Veere. Of het 'kerndenken' losgelaten moet worden dan wel of er een aantal kernen aangewezen moet worden voor nieuwbouw levert geen eenduidige mening op. Wel delen bewoners de mening dat er verschil is tussen enerzijds de kustkernen en de kernen in het middengebied. In de kustkernen signaleren bewoners minder kans op verpaupering van bijvoorbeeld particulier bezit. Wellicht is investeren in dit segment nodig om de leefbaarheid in de dorpen te behouden. Sowieso wordt er gewezen op de herstructureringsopgave voor de onderkant van de markt: waar moet wel en waar hoeft niet geïnvesteerd te worden?

Vanuit die optiek zou het kansen kunnen bieden om inzicht te hebben in de kernen die het meest populair zijn.

Voor iedereen is duidelijk dat de woningmarkt is veranderd: "We moeten naar vraaggericht bouwen (maatwerk) toe. Stel de behoefte van de individuele inwoner centraal, is het credo. Vraag en aanbod matchen immers nu niet altijd." Bijzondere woonvormen door bijvoorbeeld zelfbouw of klushuizen en het maken van combinaties (wonen met werk, met zorg, met recreatie, etc.) kan in dit kader een nieuwe ontwikkeling zijn. Ontwikkel dus vraaggericht en biedt daar ook juridische mogelijkheden toe door de juiste voorwaarden te scheppen in het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld voor eenvoudige aanpassingen en/of verbeteringen aan de eigen woning of het mogelijk maken van mantelzorgwoningen.

Aandacht moet uitgaan naar de manier waarop ouderen te interesseren zijn om in hun eigen woning te investeren. Het aanpassen van een deel van de woningvoorraad zodat deze geschikt is om als oudere in te blijven wonen wordt immers belangrijker. En Woonburg ontwikkelt daarnaast vrijwel geen nieuwe plannen voor grote zorgcomplexen. Aan de andere kant zal er meer technologie (domotica) in woningen komen. Ook dit biedt mogelijkheden om als oudere langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

In het licht van vergrijzing vormen zorg en gezondheid wellicht nieuwe vormen van werkgelegenheid. Ook in dit kader speelt de betaalbaarheid een belangrijke rol. De doelgroep die in die deze sector werkzaam is moet in staat worden gesteld betaalbaar te kunnen wonen.

Leg voor starters de focus op de bestaande voorraad en kies voor herontwikkeling, hergebruik en/of transformatie vanuit de identiteit van de verschillende kernen. Dit betekent dat er niet nieuw gebouwd wordt in het buitengebied. Ondanks het feit dat starters om economische redenen namelijk vaak wegtrekken – en lang niet altijd terugkomen – is het aantal starters dat blijft en weldegelijk werk vindt in Veere groot genoeg om er richting aan te geven in het woonbeleid.

*Daarnaast vormt ook de betaalbaarheid een probleem. De kooprijzen in Veere blijven relatief hoog. Met de strengere hypotheekvoorsums is het voor starters daardoor vrijwel onmogelijk om op de Veerse koopmarkt toe te treden. Tot slot valt er een groep tussen wal en schip op de woningmarkt. Huishoudens met een inkomen tussen de € 33.000,- en € 40.000,- op jaarbasis kunnen moeilijk passend aanbod vinden op zowel de huurmarkt als de koopmarkt.*

### Monitoren

*Bovenstaande vraagstukken op de woningmarkt hebben ook invloed in Veere. Toch wil de gemeente niet afwachten tot de woningmarkt weer in beweging komt, maar nu al richting geven aan het toekomstig woonbeleid. Er ligt immers een opgave voor starters, ouderen en nieuwkomers en ook bestaande plannen zijn nog in ontwikkeling. Daarom kiest Veere voor:*

- *Een herberekening van het scenario "beperkte groei": is de voorziene toename van 825 woningen tot aan 2020 nog realistisch? Op dit moment moet voorkomen worden dat het huidige marktevenwicht omslaat in een overschot door landelijke ontwikkelingen waar de gemeente, maar ook andere partijen, geen grip op hebben. Een nieuw woningbouwprogramma moet hier op worden afgestemd.*
- *Een gefaseerde marktbenadering bij nieuwe gronduitgifte. Door kleinschaliger en meer gefaseerd te ontwikkelen (over langere looptijd) zijn gemeente en marktpartijen flexibeler om te reageren op marktontwikkelingen. Daarnaast moeten prognoses en ontwikkelingen van vraag en aanbod bijgehouden worden. Alleen door scherp monitoren is het mogelijk om verstoringen in de redelijk ontspannen woningmarkt snel te signaleren.*



## Visiekaart Wonen



### Bestaande nieuwbouwlocaties

1. De Tienden 2, Zoutelande
2. Serooskerke-Oost
3. Veere-Zanddijk



### Versterken buurtschappen

- Toevoegen bijzondere kleinschalige woonvormen
- Beperkte toevoeging van standaard woningen
- Transformatie van wonen door hergebruik voormalige agrarische gebouwen
- “Ja, mits” principe



### Kernen

- Primair inbreiden
- Verbetering en hergebruik van de bestaande voorraad



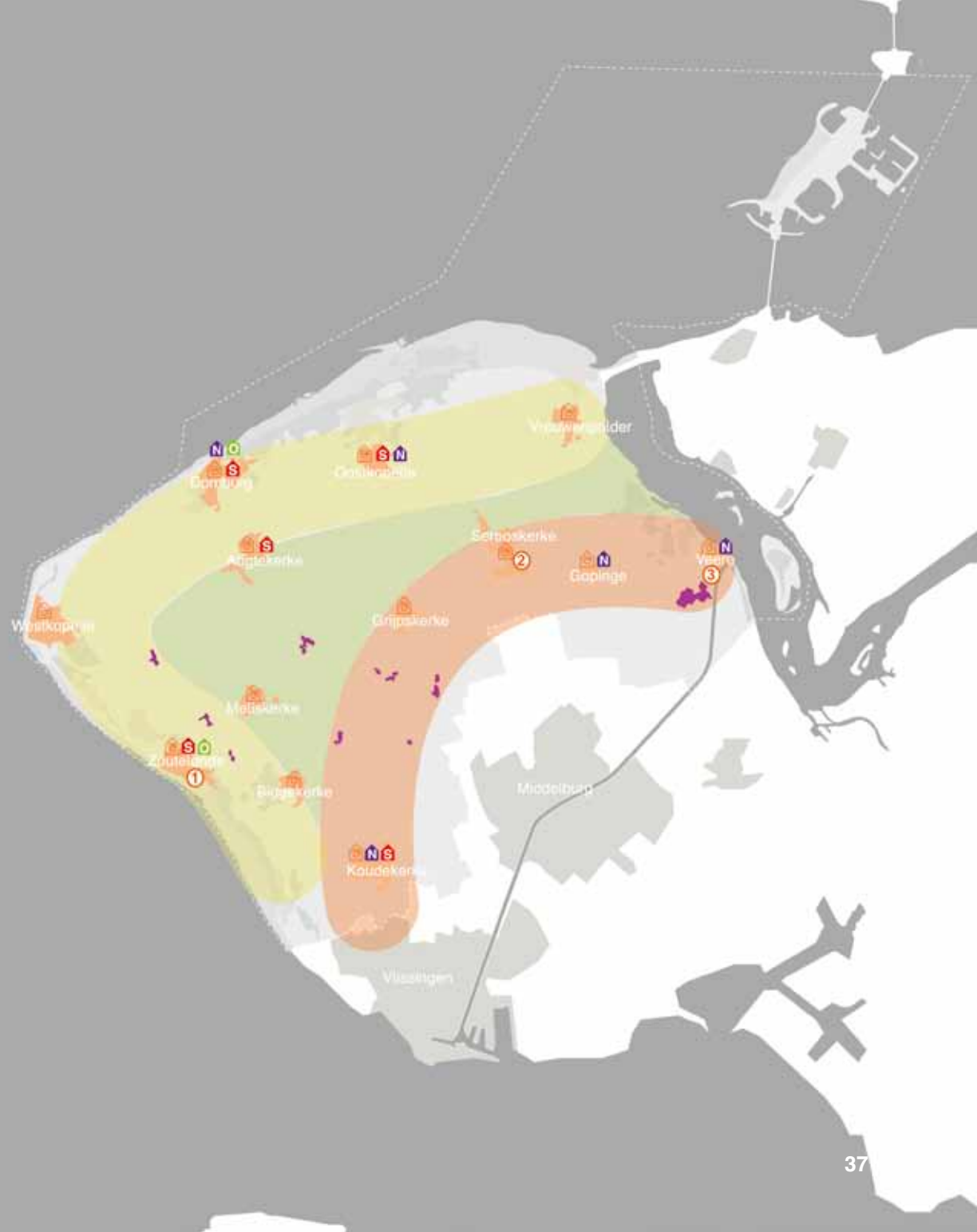
### Voorkeursgebied kustzone

- O: ouderen
- S: starters
- N: nieuwkomers



### Voorkeursgebied nabij stedelijke voorzieningen

- S: starters
- N: nieuwkomers





### 3.3 Economie

Deze paragraaf geeft een verdieping op het thema economie. Aan de orde komt een visie op toerisme en recreatie, landbouw, bedrijven en detailhandel en 'nieuwe' economie.

De Veerse economie kenmerkt zich door een omvangrijke (aan toerisme en recreatie gerelateerde) horeca, landbouw en detailhandel. Zij vormen financieel en sociaal-maatschappelijk (naar % werkgelegenheid) de kernsectoren van de economie. Industrie is ondervertegenwoordigd.

De opgave voor de Veerse economie is meervoudig en kent per sector specifieke keuzes. Overeenkomstig is dat elke sector rekening moet houden met een afname van de bevolking in de werkzame leeftijd van 19-64 jaar.

In zijn algemeenheid geldt dat de gemeente Veere verleidelijk wil zijn voor ondernemers, bewoners en toeristen. Het beleid moet dan ook primair mogelijkheden bieden voor versterking van het toerisme, landbouw en detailhandel. Daarnaast is er ruimte voor andere economische sectoren onder meer op het gebied van duurzaamheid en innovatie.

#### 3.3.1 Toerisme en recreatie

Met bijna 4 miljoen overnachtingen en circa 58.000 slaapplekken is Veere een belangrijke speler op toeristisch gebied. De ligging aan zee is, in combinatie met het open middengebied en haar veelzijdige kernen de belangrijkste, toeristische troef. De status en de naamsbekendheid van de toeristische badplaatsen is al van oudsher tot in het buitenland bekend.

Naast de toeristische sector hebben ook andere sectoren (horeca, midden- en kleinbedrijf, landbouw, e.d.) baat bij de toeristische en recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente. De totale jaaromzet, die het toerisme in brede zin genereert, wordt geraamd op circa € 150 miljoen en het werkgelegenheidsaandeel (direct, indirect, gedeeltelijk) is bijna 30%. De toeristische sector is daarmee van grote sociaal-maatschappelijke en economische betekenis voor Veere en Walcheren.

#### Extra kwaliteitsslag

Onvergetelijke vakantie-ervaringen hebben te maken met beleving, sfeer en authenticiteit. Het DNA van de gemeente is het vertrekpunt voor de productontwikkeling en de promotie daarvan. Om de economische positie in de markt te versterken dient de toeristische sector structureel te investeren in vernieuwing, verbetering en verduurzaming. De afgelopen jaren is al een forse kwaliteitsslag gemaakt, waardoor het toeristisch product vandaag de dag (nog)

grotendeels concurrerend is. Maar dat is niet voldoende. Er moet tot 2025 nog een aantal stappen worden gezet om bij te blijven. Voorliggende structuurvisie geeft richting aan deze stappen.

### **Concurrentie en veranderende vraag**

Op het ogenblik is er sprake van een heftige concurrentie in de toeristische markt. Er zijn veel spelers die meer van hetzelfde bieden en vaak tegen lage(re) prijzen. Daarnaast verandert de vraag van de consument en daarmee dus ook de vraag naar het product. De trends zijn dat het aanbod perfect, luxe, spannend en uitdagend moet zijn in een gastvrije, veilige en authentieke omgeving. Het liefst met kant en klare comfortproducten, waarvoor de toerist bereid is te betalen. Een toenemende belangstelling is er voor wellness, vitaliteit, gezondheid, natuur en doe-activiteiten (avontuurlijke en sportieve vakanties). Andere belangrijke ontwikkelingen in de toeristische sector zijn:

- De traditionele kampeermarkt stagneert en neemt in de toekomst af.
- Het traditionele onderscheid in accommodatievormen (hotel, camping, pension) vervaagt. Er is een toenemende vraag naar een mix aan verblijfsvormen op één locatie/onder één dak in een natuurlijke omgeving, zoals bijvoorbeeld (chatels) of kampeershuisjes.
- De binnenlandse hoofdvakanties worden korter en het bezoek als 2e of 3e vakantie neemt toe.
- Duurzame initiatieven in de toeristische sector worden op prijs gesteld door de toerist, overheden, bewoners en ondernemers. In de toeristische sector richt men zich steeds meer op duurzaam/ maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Kortom de toerist is veeleisend, wispelturig en niet meer in één hokje (doelgroep) te plaatsen. Tegelijkertijd heeft de gemeente Veere met haar landschappelijke kwaliteiten, ondernemerschap en gastvrijheid veel potentie om deze veeleisende toerist ook in de toekomst te blijven bedienen.

### **Verleiden met een aantrekkelijk product**

De opgave voor de toeristische sector en gemeente is om op bovenstaande ontwikkelingen in te spelen en de toerist met een aantrekkelijk product te blijven verleiden. Hierin profileert Veere zich als een bijzondere en buitengewoon aantrekkelijke jaarrond toeristische gemeente. De gemeente en de sector staan bovendien borg voor een gastvrije ontvangst in een aantrekkelijke omgeving die past bij een onderscheidende kustgemeente. Er worden nieuwe product-/marktcombinaties ontwikkeld door creatieve ondernemers die met een stimulerende gemeente het toeristische product Veere maken, innoveren en verduurzamen. Dit vereist samenwerking en de (her)ontwikkeling van onderscheidende en duurzame toeristische producten voor verblijfsrecreatie, dagrecreatie, watersport en het strand.

### **Samenwerking**

De van oudsher kleinschalige sector moet het sectoraal denken omzetten. Er moet een innovatieplatform worden opgericht waarin allianties ontstaan met sectoren in de landbouw, midden en kleinbedrijf, natuur, horeca, en zorg en gezondheid. Op die manier wordt investeringskracht gegenereerd voor innovatieve, duurzame en sectoroverstijgende product-/marktcombinaties. Hiermee ontstaat een transitie van het aanbodgerichte massaproduct naar verschillende kleinschaligere kwaliteitsproducten voor nichemarkten. Te denken valt aan: wellnesshotels in de kustzone, zorgboerderijen in het middengebied, ecolodges op het strand, maar ook biologische streekproducten in de horeca. Dit leidt tot een afname van lange vakanties, maar een toename van korte vakanties. Korte vakanties gaan gepaard met hogere bestedingen en bieden bovendien kansen voor nieuwe en meer specialistische vormen van werkgelegenheid in de toeristensector.

### **Verblijfsrecreatie**

De verblijfsrecreatie in Veere bestaat in totaal uit circa 18.560 eenheden (kampeerplaatsen, hotelkamers, zomerhuizen e.d.). (her)Ontwikkeling van de verblijfsrecreatie vindt plaats bij de huidige toeristische concentraties en kustplaatsen in de kustzone. Ruimte voor uitbreiding in eenheden en oppervlakte is geen automatisme. Zuinig en verantwoord duurzaam ruimtegebruik is het uitgangspunt en kwaliteitsverbetering vindt primair plaats door herstructurering, opwaardering of transformatie. Andere belangrijke kaders voor de ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve sector zijn integrale structuurversterking, duurzaamheid, nichemarkten en jaarrond-exploitatie (Vier seizoenen kust). Met name dit laatste heeft een positief effect op extra structurele werkgelegenheid en levert wellicht nieuwe inwoners op.



Het strand van Veere bestaat uit:

- 34 kilometer kustlijn
- 28 kilometer zandstrand
- 6 kilometer boulevards en dijken
- Ruim 80 duin- en dijkovergangen.
- Circa 30 strandpaviljoens
- 6.000 dagcabines
- 300 slaaphuisjes
- diverse strand- en reddingsposten, openbare toiletgebouwen, sport- en spelvoorzieningen, en een kitesurfcentrum

### Kampeerplaatsen

Speciale aandacht gaat uit naar de kampeerplaatsen. Met 9.600 eenheden is bijna 60% van het totaal aantal verblijfsrecreatieve eenheden bestemd als standplaats voor kamperen. Dit maakt het huidige verblijfsrecreatieve product eenzijdig van samenstelling en daardoor kwetsbaar. Zeker nu uit onderzoek blijkt dat kamperen terugloopt als vorm van overnachting en de kampeerder minder besteedt dan andere verblijfstoeristen. Enkele landelijke trends en ontwikkelingen zijn:

- Door vergrijzing en afname van het aantal gezinnen neemt de vraag naar traditionele kampeervakanties af.
- De kampeervakanties worden korter. In 2006 vormde kampeervakanties nog 68% van de lange vakanties in Nederland. In 2009 is dit gedaald naar 53%.
- De gemiddelde bezetting per standplaats neemt af.
- De huidige generatie ouders met jonge kinderen hecht meer aan luxe en vinden kamperen weliswaar gezellig, maar ook "behelpen". Er is toenemende behoefte aan nieuwe kampeerproducten met ruimte, comfort en beleving.
- De handel in toercaravans is de laatste 5 jaar meer dan gehalveerd en veel mensen jonger dan 40 jaar hebben geen rijbewijs BE meer. Tegelijkertijd groeit de verkoop en markt voor campers.
- Uitponing van kampeerterreinen dreigt.

Bovenstaande ontwikkelingen voltrekken zich ook in Veere maar in een langzamer tempo dan de landelijke trend. De belangrijkste reden hiervoor is dat door het kapitale landschap de Veerse kust in trek is en blijft voor kampeertoeristen. Dit neemt niet weg dat het tijd is voor een herijking en verduurzaming van het kampeerbeleid voor de reguliere sector. Hierin moet in de toekomst in ieder geval worden gezocht naar andere vormen van landschappelijke inpassing. Het idee is om hier twee pilotprojecten voor op te starten met voorbeeldprojecten van landschapsbouw en landschapsbeleving als onderdeel van het kampeerproduct.

### Campers

Voor de campertoerist wordt in de toekomst parkeerruimte geboden op een aantal in het gebied vrijkomende of te herinrichten (parkeer)terreinen. Dit ter aanvulling op de reguliere accommodaties.

### Dagrecreatie in een Nationaal Landschap

Zowel in de kernen als in het middengebied (los van of in combinatie met landbouw) is er ruimte voor uitbreiding en vernieuwing van dagrecreatieve voorzieningen en kleinschalige economische activiteiten. Ook hier geldt het principe van zuinig ruimtegebruik en wordt vooral het leggen van structuurversterkende combinaties gestimuleerd. Het feit dat Veere een Nationaal Landschap is kan daarin als overkoepelende noemer gebruikt worden.

In het middengebied en de kernen komt de nadruk te liggen op de verblijfskwaliteit (zie paragraaf 3.5). Dit biedt mogelijkheden voor het maken en verbinden van slimme en duurzame combinaties. Bijvoorbeeld groene verbindingen (fiets,- wandel- en ruiterspaden) die verbonden zijn met bestaande routes in de kustzone en blauwe verbindingen (kanoroutes). Deze verbindingen leiden langs cultuurhistorische plekken, voorzieningen in de kernen, boerderijen in de buurtschappen die producten verkopen, (kleinschalige) horeca en gezondheidsvoorzieningen.

### **Watersport en jachthavens**

Als onderdeel van de Zeeuwse Delta heeft een verdere ontwikkeling van de waterrecreatie veel potentie. Een versterking van de zee-(achterland)relatie hoort daar ook bij. Naast de stoere watersporten op een aantal themastranden in de kustzone is er het Veerse Meer als besloten gebied voor watersporten. Daarnaast biedt het Veerse Meer toegang tot de jachthaven van Veere.

Voor de jachthavens aan het Veerse Meer geldt dat een effectievere benutting en verduurzaming van bestaande ruimte/ligplaatsen prevaleert boven toevoeging van nieuwe ruimte. Dit kan bijvoorbeeld door herinrichting en/of het opheffen van zogenaamde 'niet-varende' ligplaatsen. Jachthavengebied Oostwatering is dringend toe aan een upgrading, waarbij uitbreiding op voorhand niet is uitgesloten. Als onderdeel van het project Veere Anno wordt hiervoor een masterplan opgesteld. Verder wordt in het kader van dit project gekeken naar een eventuele uitbreiding van passantenligplaatsen en de kansen voor verdere stimulering van riviercruises en (permanente) ligplaatsen voor de bruine vloot.

Tot slot onderzoekt de gemeente op termijn of ergens tussen Vrouwenpolder en Neeltje Jans of Westkapelle het mogelijk is een zeejachthaven te ontwikkelen.

### **Strand**

Zonder strand geen toerisme. Het strand is de grootste toeristische trekker van de gemeente. De aantrekkingskracht lijkt vrijwel vanzelf te gaan, maar de gemeente wil in de toekomst de potenties meer benutten door het multifunctionele karakter en de diversiteit te versterken. In de toekomst blijven alle stranden openbaar toegankelijk en beschikbaar voor dagrecreatie, maar er worden wel accenten gelegd door middel van strandzoning.

### **Strandzoning en segmentering**

De strandzoning houdt rekening met de gebiedskwaliteit, de identiteit, het bestaand gebruik en de bereikbaarheid van de verschillende delen van de Veerse kust. De kust kan worden ingedeeld in drukkere (intensieve, dagtoeristisch) en minder drukke (extensieve, verblijfstoeeristisch) gebieden. In de drukkere gebieden staat het "vermaken" meer voorop (zon, zee, strand) en in de wat rustigere gebieden het "beleven" (sport, natuur, gezondheid, wellness en educatie). Binnen deze indeling kan een verdere differentiatie plaats vinden door aanwijzing van themastranden. Hiermee wordt de eigenheid en verscheidenheid van de kust





versterkt en biedt de gemeente een breed scala aan keuzemogelijkheden om te investeren in strand- en kustrecreatie. Met andere woorden: niet overal hetzelfde, maar richting geven aan een gedifferentieerd gebruik dat aansluit bij de specifieke kwaliteiten van de kust, de badplaats en de wensen van verschillende doelgroepen.

In het noordwestelijk kustgebied staat natuurbeleving centraal. Uitzondering hierop zijn het strand aan de noordzijde van Westkapelle, het strand bij Vrouwenpolder en op Neeltje Jans. Deze stranden lenen zich bijzonder goed voor sportbeleving: stoere en sportieve (water) sportactiviteiten. Rondom Domburg staat de gezondheidsbeleving centraal. In aansluiting op de badstatus past daar ontspanning en wellness.

Het zuidwestelijk kustgebied biedt jongeren vertier. Trendy strandpaviljoens passen in deze zone evenals verblijfsaccommodaties aan de landzijde voor deze doelgroep (bijvoorbeeld een budgethotel of hostel). Nadere segmentering van het strand biedt de gebruiker ruimte voor (water)sport, sportvissen of vermaak.

Binnen de strandzoning is de volgende segmentering mogelijk (themastranden):

- Dishoek/Valkenisse: familie/ jongerenstrand
- Zoutelande: familiestrand/ senioren
- Westkapelle: familie/ sportvisserstrand
- Noordduine: sportstrand/ jongeren
- Domburg: familie/ bad/ wellnessstrand
- Oostkapelle: familie/ natuurstrand
- Vrouwenpolder: familie/ natuurstrand
- Veerse Dam: sportstrand
- Neeltje Jans: natuur- en ecostrand/ jongeren/ senioren

### **Strandvoorzieningen: paviljoens**

De stranden van Noordduine en Veerse Dam bieden de mogelijkheid om, passend binnen de daarbij horende zoning en segmentering, ieder één strandpaviljoen te ontwikkelen.

Bestaande strandpaviljoens hebben zich in de loop van de tijd ontwikkeld van dagrecreatief gerelateerde horeca naar verbrede horecabedrijven waar ook bruiloften, partijen, symposia e.d. plaatsvinden. Ook voor de strandpaviljoens geldt dat er structureel mogelijkheden moeten zijn om te investeren in kwaliteitsverbetering, verduurzaming en vernieuwing. Te denken valt aan (beperkte) uitbreiding in oppervlakte en hoogte, plaatsen van zonnepanelen, eventueel de aanleg van een strandterras of uitbreiding met nevenactiviteiten op het gebied van wellness, verkoop en verhuur van watersportartikelen, kinderopvang, strandbibliotheek, etc. Gelet op de beoogde segmentering kunnen uitbreidingen plaats vinden mits het achterland, bijvoorbeeld de hoogte van de duinen en de toeleidende infrastructuur, dit toelaat.



Daarnaast wenst de gemeente mee te werken aan de realisatie van een kleinschalig (duurzaam en energieneutraal) (thema)hotel in combinatie met een strandpaviljoen. Dit is uniek in Nederland en versterkt het onderscheidend toeristisch karakter van de gemeente.

#### **Strandvoorzieningen: omzetting dagcabines in strandslaaphuisjes aan zuidwestkust**

Slapen op het strand is een ultieme strandbeleving waarvoor veel belangstelling bestaat. In de noordwestelijke kustzone zijn een tweetal zones bij Domburg en Vrouwenpolder aangewezen waar strandslaaphuisjes voor de verhuur mogen worden gerealiseerd. Ook langs de zuidwestelijke kuststrook wordt dat mogelijk. Dit leidt niet per definitie tot extra bebouwing, omdat bestaande dagcabines kunnen worden omgezet in strandslaaphuisjes. Dit past bovendien in een ontwikkeling waarin al enkele jaren een afname zichtbaar is voor de belangstelling van dagcabines.

In overleg met het waterschap en andere partijen levert het jaarrond exploiteren van strandslaaphuisjes een bijdrage aan de Vier seizoenen kust.

#### **Strandvoorzieningen: jaarrond speeltuin Vrouwenpolder**

In het project Vrouwenpolder is met het oog op een versterking van de strand-landrelatie het realiseren van een bijzondere kinderspeeltuin mogelijk. Hierbij wordt voor de toestellen op een innovatieve en duurzame manier gebruik gemaakt van de natuurlijke omstandigheden (wind, water, zand). Een en ander kan in combinatie met kinderanimatie en/of een kinderopvang in het voorgestelde nieuwe strandpaviljoen plaats vinden.

#### **Strandvoorzieningen: duinovergangen**

De duinovergangen zijn de entree naar het strand. Ook hiervoor geldt dat deze de kwaliteit en uitstraling bij het te verwachten strandproduct dienen te hebben. Bij de opstelling van het nieuwe beleids- en beheerplan voor duingebiedvoorzieningen wordt hieraan aandacht besteed.

#### **Strandvoorzieningen: goed beheer**

Een aantrekkelijke kustzone met verschillende strandfuncties begint met goed beheer. Zo is een voldoende breed en droog strand bij hoogwater essentieel. In het reguliere overleg met provincie en Rijkswaterstaat over strandsuppleties wordt hier blijvende aandacht voor gevraagd. Daarnaast moet het strand blijven voldoen aan nationale en internationale kwaliteitseisen op het gebied van veiligheid, schoonheid, service en gastvrijheid. Deze kwaliteitseisen zijn een belangrijke graadmeter, met name in promotioneel opzicht. Voor het strand gaat het om behoud van de “Blauwe Vlag” (categorie zeer schoon) en “Nederland Schoon” en voor Domburg gaat het om de internationale badstatus.

### **3.3.2 Landbouw**

In Veere zijn ruim 350 agrarische bedrijven actief. Vrijwel alle bedrijven zijn gevestigd in het open middengebied van de gemeente. In veel gevallen gaat het om relatief kleine bedrijven, maar er is ook een aantal grotere bedrijven in de gemeente. In totaal neemt de agrarische sector een substantieel deel van de gemeentelijke economie voor zijn rekening met een werkgelegenheidspercentage van circa 12%. (Bron Kadernota Landbouw Veere)

#### **Moeilijke tijden met nieuwe kansen**

De verwachting voor de agrarische sector is dat deze het moeilijker krijgt, maar ook nieuwe kansen grijpt. Vermindering van Europese subsidies, lage(re) prijzen, regelgeving en verplichte bedrijfsaanpassingen hebben de afgelopen jaren er toe geleid dat veel agrariërs naast het boeren ook andere economische activiteiten zijn gaan ontplooiën. Minicampings, boerderijwinkels en zorgboerderijen zijn daarvan enkele voorbeelden. Voor een sterke en vitale landbouw en een aantrekkelijk open middengebied wil de gemeente Veere kleinschalige economische activiteiten stimuleren.

#### **Schaalvergroting en schaalverkleining**

De verwachting is dat de schaalvergroting in de landbouw doorzet. Gevolgen daarvan zijn grotere boerderijen met meer en grotere gebouwen, vrijkomende boerderijen, vrijkomende landbouwgrond en in sommige gevallen grotere percelen. De fijnmazige verkaveling en kleinschalige infrastructuur van het middengebied leent zich daar echter niet goed voor. Schaalvergroting is dan ook alleen mogelijk met respect voor dit landschap.

Tegelijkertijd is er ook een tegenovergestelde trend waarneembaar in de agrarische sector. Er is sprake van een toenemende vraag naar meer lokaal en kleinschalig geproduceerde (biologische) streekproducten. Dit is een interessante markt voor meerdere partijen: toeristen en recreanten, bewoners en ondernemers.

#### **Landbouw en/met kleinschalige economische activiteiten**

De opgave komende jaren is voor meerdere ontwikkelingen mogelijkheden te bieden, maar daar wel de juiste balans in te vinden. Landbouw (grootschalig of kleinschalig) blijft de primaire functie in het middengebied.

De beste kansen liggen er voor (voormalige) agrariërs die meerdere vragen bedienen. Dit wordt mogelijk door bij de (voormalige) agrarische functie economische activiteiten toe te staan. Hierbij gaat het om:

1. Economische activiteiten als aanvulling op het agrarisch basisinkomen.
2. Duurzaam (her)gebruik van bestaande gebouwen waarvan het agrarisch gebruik beëindigd is (vab = voormalige agrarische bedrijven).

### **Ruimtelijke vertaling**

Primair geldt dat economische activiteiten plaats moeten vinden binnen bestaande gebouwen en kleinschalig zijn. Nieuwbouw ten behoeve van een activiteit is in beperkte mate en alleen bij agrarische bedrijven mogelijk.

### **Functionele vertaling**

De gemeente wil mogelijkheden bieden voor een brede functionele invulling van kleinschalige economische activiteiten. De voorkeur gaat daarin uit naar kleinschalige activiteiten die leiden tot een integrale structuurversterking door kruisbestuivingen aan te gaan met andere sectoren. Geacht kan worden aan:

- Gezondheidszorg in zorgboerderijen (voor specifieke doelgroepen).
- Woon/ werkgelegenheden (voor specifieke doelgroepen) in hergebruikte agrarische gebouwen.
- Vormen van plattelandstoerisme, zoals recreatieve activiteiten (verkoop van producten, horeca, verhuur van kano's) en kamperen bij de boer (kleinschalig kamperen en landschapscampings).

### **Biogas**

Mestverwerking is een veelbelovende duurzame technologie. Het gaat dan vooral om het produceren van duurzame energie uit biomassa. De verwachting is dat mestverwerking de komende jaren toeneemt. Het is namelijk een duurzame energievorm die economisch rendeert, maar niet ten koste gaat van het landschap.

Het kabinet wil dat 14 procent van de energievraag in 2020 wordt gevoed met duurzame energie. De agrarische sector heeft de ruimte en de grondstoffen om op lokaal niveau in een deel van deze vraag te voorzien. Het is wenselijk om in samenwerking met de agrarische sector de mogelijkheden van biogas te onderzoeken.

### **3.3.3 Detailhandel en bedrijven**

#### **Detailhandel**

De detailhandel in Veere is goed voor circa 200 vestigingen en circa 1.000 banen. Daarmee zorgt deze sector voor 12,5% aan werkgelegenheid. Samen met de maatschappelijke voorzieningen (zie paragraaf 3.4) is de detailhandel bepalend voor de voorzieningenstructuur in Veere.

#### **Verminderd draagvlak**

Demografische veranderingen leiden er toe dat het draagvlak voor detailhandel in veel kernen in Veere afneemt. Daarnaast maken bewoners veel gebruik van het winkelaanbod in Middelburg en Vlissingen. Door deze marktwerking zijn particuliere ondernemers met bijvoorbeeld een winkel of café in de kernen vaak gedwongen hun zaak te sluiten.

### **Brancheverbreding en specialisatie**

Veel nieuwe winkels komen er niet bij komende jaren. De verwachting is wel dat het bestaande aanbod in de belangrijkste winkelkernen ook in de toekomst aanwezig blijft. Het gaat om de kernen Domburg, Serooskerke, Oostkapelle, Meliskerke en Koudekerke. Daarnaast neemt de oppervlakte per winkel toe.

Ook in Veere is, net als landelijk, sprake van brancheervaging. Tegelijkertijd is er ook een specialisatie gaande met (kleinschalige) kwaliteitswinkels. Deze richten zich op specifieke doelgroepen en bieden authentieke producten en lokaal geproduceerd kwaliteitvoedsel. Met name in Domburg en Meliskerke is dit het geval. Ook verkoop van landbouwproducten via de boer is een voorbeeld van specialisatie.

### **Detailhandel in de kernen**

De invloed van de gemeente is beperkt als het gaat om de toekomstontwikkeling van de detailhandel, maar stelt wel als voorwaarde dat deze zich vestigt of ontwikkelt in de kernen. Daarnaast zorgt de gemeenten voor de juiste randvoorwaarden, zoals bereikbaarheid en vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden.

### **Bedrijven**

De gemeente Veere heeft drie grote bedrijventerrein. Karreveld in Koudekerke, Oude Zandweg in Westkapelle en de Zompe in Serooskerke. Zoutelande, Meliskerke, Aagtekerke, Vrouwenpolder en Veere hebben een klein bedrijventerrein. Daarnaast heeft vrijwel elke kern nog verschillende grote en minder grote bedrijfsvestigingen (midden- en kleinbedrijf) zonder dat deze een concentratie vormen.

Op de bedrijventerreinen zijn verschillende sectoren vertegenwoordigd. Het gaat onder meer om bouwnijverheid, groothandel, transport, communicatie, industrie en dienstverlening. Hoewel het werkgelegenheidsaandeel van ieder van deze sectoren over het algemeen (ver) achter blijft bij toerisme, landbouw en detailhandel is het totale aandeel van deze sectoren toch goed voor ruim 20% van de werkgelegenheid.

### **Voldoende uitgeefbaar terrein**

Veere kent circa 3 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerrein Karreveld. Gelet op de gemiddelde uitgifte in de periode 2005-2008 kan Veere hiermee nog een aantal jaren vooruit. Naar verwachting is het tot 2020 niet noodzakelijk nieuwe uitleglocaties voor bedrijventerreinen aan te wijzen en/ of te ontwikkelen. Zeker gezien het huidige economische tij en vergrijzing, ligt er bovendien geen kwantitatieve opgave, maar een kwalitatieve.

### **Kwaliteitsverbetering en herstructurering**

De Zompe dient in te zetten op kwaliteitsverbetering ten aanzien van veiligheid, bereikbaarheid en uitstraling. Het terrein moet landschappelijk en ruimtelijk worden afgerond. Hiermee kan het uitgroeien tot een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein dat past bij de identiteit van Serooskerke: wonen en werken op een knooppunt in het middengebied.

Bedrijventerrein Karreveld heeft een vergelijkbare opgave als de Zompe. Ook dit terrein moet ruimtelijk en landschappelijk worden afgerond en daarmee een kwaliteitsslag maken. Karreveld presenteert zich als belangrijkste bedrijventerrein in het zuidoosten van de gemeente passend bij het stedelijke en multifunctionele karakter van Koudekerke.

De Oude Zandweg is een verouderd bedrijventerrein. Hier ligt een opgave die zich (op termijn) richt op herstructurering en transformatie. Gedacht kan worden aan een meer multifunctioneel karakter, waarbij het bedrijventerrein deels wordt omgevormd tot woon-werkgebied in combinatie met natuur of recreatieve functies.

### 3.3.4 Nieuwe economie

#### ZZP-ers

Nieuwe woon-werkrelaties zijn in opkomst. Steeds meer bedrijfsvormen laten zich goed combineren in de woonomgeving of in specifieke zones waar wonen en werken gecombineerd kunnen worden.

ZZP-ers zijn een groeiende groep in Veere. Er is Veere veel aan gelegen om deze vorm van werkgelegenheid aan de gemeente te binden. Naast werk, levert het namelijk een groeiende groep inwoners op die er niet voor kiest op basis van zijn/haar werkplek de gemeente te verlaten. Starters worden komende jaren verleid met werkmogelijkheden aan huis en met ruimte voor kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bij voorkeur kerngebonden en door middel van herstructurering.

#### Digitale ontwikkelingen

In de steden is een terugloop van omzet in de detailhandel te zien die (deels) veroorzaakt wordt door de opkomst van webwinkels. In Veere lijkt dit vooralsnog mee te vallen. Toch is het voor de detailhandelssector, maar ook andere sectoren als toerisme en zorg, van groot belang om ontwikkelingen op het gebied van internet, apps, etc. goed te volgen. Virtuele ontwikkelingen worden steeds belangrijker als het gaat om gemak, ondersteuning, vermaak of informatievoorziening voor bijvoorbeeld de veeleisende toerist of ouderenhuisvesting.

Bij de ontwikkeling van recreatieve routes wordt al nagedacht om de 'verhalen achter het landschap' interactief weer te geven. Dit kan door gps routes te koppelen aan digitale informatievoorziening (QR-codes) die te ontvangen is via mobiele telefoon.







### **Duurzaamheidseconomie**

Binnen het thema duurzaamheid ontstaan steeds meer stromingen en concepten die economisch bijzonder waardevol en kansrijk kunnen zijn voor Veere. Het gaat hierbij om: cradle-to-cradle, het uitvinden en exploiteren van nieuwe energiebronnen (getijdencentrale), duurzaam (ver)bouwen van woningen, alternatieve manieren van transport (elektrisch rijden, biogas) of duurzame landbouw.

In een visie voor de langere termijn hoort ook een keuze voor het stimuleren van duurzame energie. De gemeente kiest voor het zo veel mogelijk benutten van zonne-energie. Windenergie heeft gezien de aantasting van het open landschap geen prioriteit, met uitzondering van Neeltje Jans. Wel wil de gemeente kijken of samenwerking op dit gebied met Provincie en Rijk tot de mogelijkheden hoort (bijvoorbeeld voor de opwekking van windenergie vanuit de Noordzee).

De gemeente ziet in de toekomst mogelijkheden om in samenwerking met kennisinstellingen en de regio ruimte te bieden aan innovatie van de duurzaamheidseconomie en daaraan gekoppelde werkgelegenheid. Met name Neeltje Jans zou daarvoor een unieke locatie zijn. Daarnaast kan de Oosterscheldekering in de toekomst ruimte bieden voor de opwekking van energie door middel van een getijdencentrale. Ook andere duurzame projecten/initiatieven kunnen in overleg met de gemeente de ruimte krijgen. Uiteraard zolang dit niet ten koste gaat van het landschap, natuur en de leefbaarheid.

### **Participatie met bewoners en betrokkenen**

Alle betrokkenen zijn het er over eens dat toerisme de kurk is van de Veerse economie en dat de kustzone daarin de belangrijkste trekker is. Dat toerisme daarmee hoog op de agenda staat van de structuurvisie is dan ook meer dan begrijpelijk. (verdere) Kwaliteitsverbetering en innovatie moeten mogelijk zijn de komende jaren. Er moet bewust ingespeeld worden op de toeristisch-recreatieve trends wat betekent dat beleving (ontspanning, natuur en sport), andere type accommodaties en combinaties met andere sectoren (landbouw, gezondheidszorg) van belang zijn. Mogelijk betekent dit uitbreiding, maar dan moet wel duidelijk zijn wat onder uitbreiding wordt verstaan: in oppervlakte, aantal slaapplaatsen of seizoensuitbreiding. Daarnaast is toerisme weliswaar erg belangrijk voor de gemeente, maar wonen is eveneens een belangrijke functie in de gemeente. Met andere woorden: bewoners mogen niet vergeten worden en wonen en toerisme moeten gezamenlijk een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de kernen. Nieuwe toeristisch-recreatieve plannen moeten daarom vooraf goed gecommuniceerd worden met bewoners en ondernemers. Tot slot is er de wens om aandacht te schenken aan (toekomstige) watersportmogelijkheden, zowel op/aan zee als het Veerse Meer.

## Visiekaart Economie



### Middengebied: Agrarisch functies en/ met kleinschalige economische activiteiten

- Gezondheidszorg in zorgboerderijen
- Woon/ werkgelegenheden in hergebruikte agrarische gebouwen
- Recreatieve activiteiten: verkoop van producten, horeca, verhuur van kano's
- Kamperen bij de boer
- Watersport en jachthaven langs het Veerse Meer
- Recreatieve verbindingen:
  - groen: fiets-, wandel- en ruitersporen
  - blauw: kano routes



### Kustzone: Toerisme

- Beleven: sport, wellness, natuur, gezondheid, educatie
- Vermaken: zon, zee en strand
- Neeltje Jans: duurzaamheidseconomie



### Recreatieparken

- Kwaliteitsverbetering door opwaarderen



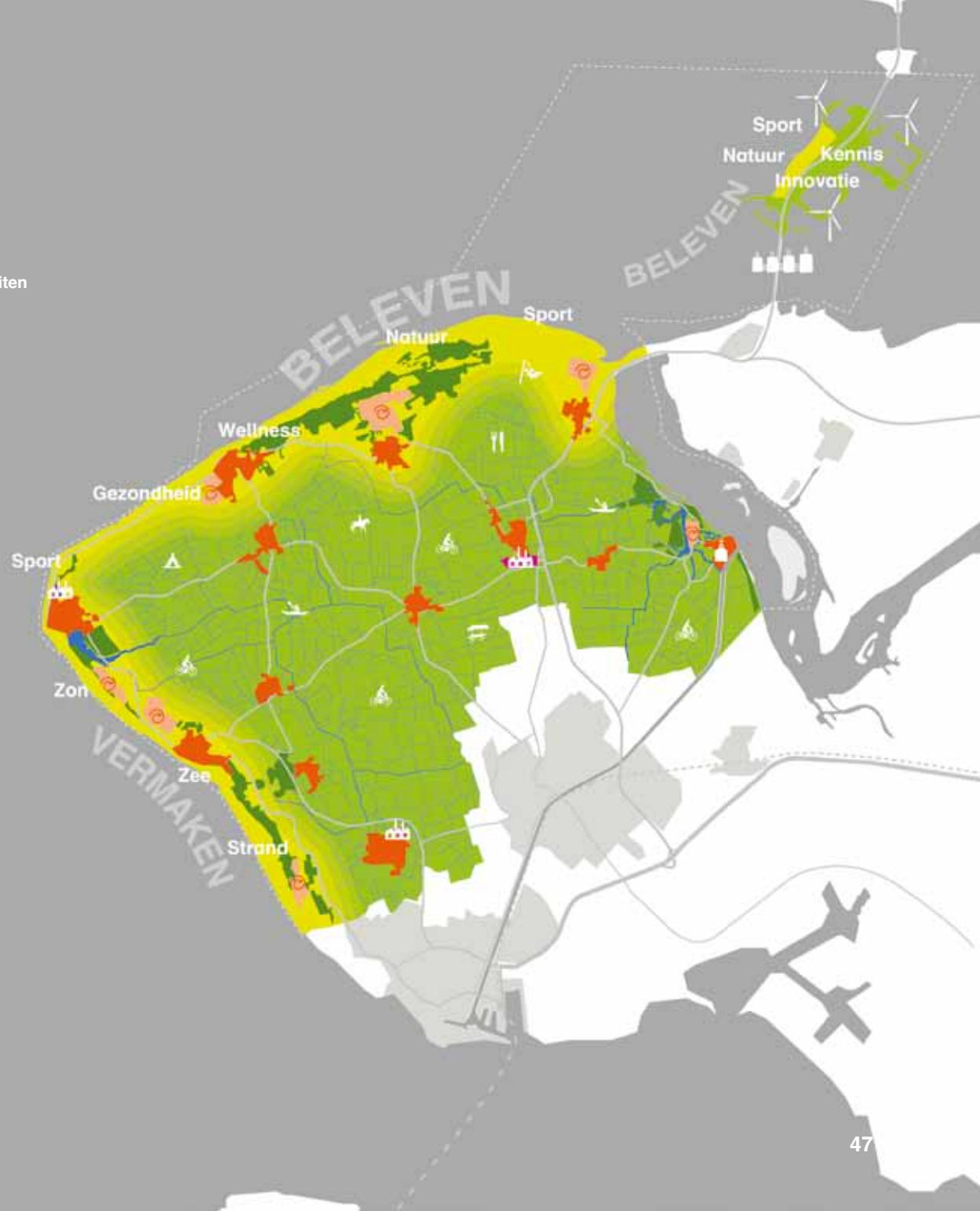
### Kernen: Dagtoerisme

- Horeca
- Detailhandel
- Cultuurhistorie
- Bed & Breakfast



### Bedrijventerreinen

- Kwaliteitsverbetering
- Herstructurering



### 3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Een goed aanbod aan maatschappelijke voorzieningen is van belang voor een leefbare gemeente. Anders dan bij commerciële voorzieningen en detailhandel heeft de gemeente een grotere verantwoordelijkheid en actievare rol om dit aanbod op peil te houden.

#### Voorzieningenstructuur

De veelzijdigheid van de kernen in Veere komt onder meer tot uiting in het gespreide aanbod aan maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, sport, gezondheidszorg en cultuur). De kernen Domburg, Serooskerke, Oostkapelle, Meliskerke en Koudekerke vervullen daarbinnen, in bepaalde mate, een centrumfunctie :

- Domburg is voornamelijk van belang voor inwoners uit Aagtekerke, Oostkapelle, Westkapelle en Meliskerke.
- Koudekerke is vooral belangrijk voor de kernen Zoutelande en Biggekerke.
- Meliskerke is vooral van belang voor Aagtekerke, Biggekerke en Zoutelande.
- Oostkapelle vooral van belang voor Grijskerke, Serooskerke en Vrouwenpolder.
- Serooskerke heeft voornamelijk een centrumfunctie voor de kernen Gapinge, Veere, Vrouwenpolder, Oostkapelle en Grijskerke.

Op een wat hoger schaalniveau valt de gemeente Veere qua voorzieningengebruik uiteen in twee delen. Een westelijk deel, met de centrale kernen Domburg, Koudekerke en Meliskerke en een oostelijk deel met als centrale kernen Serooskerke en Oostkapelle.

#### Trends en ontwikkelingen

De voorzieningenstructuur (spreiding en ligging) en het aanbod (kwantitatief en kwalitatief) moeten de komende jaren inspelen op een aantal veranderingen. Onderzoek wijst uit dat in de toekomst onder meer het aantal jongeren aanzienlijk daalt en het aantal ouderen stijgt. Daarnaast hebben sport, onderwijs, gezondheidszorg en cultuur te maken met minder financiële middelen.

#### Behoud van een zo breed mogelijk aanbod

De opgave voor de Veerse voorzieningenstructuur richt zich op behoud van een zo breed mogelijk aanbod binnen de gemeentegrenzen. De veelzijdigheid aan kernen maakt dit goed mogelijk. Tegelijkertijd maken demografische en financiële veranderingen het steeds lastiger om het maatschappelijk voorzieningenniveau vast te houden.

#### Concentreren en combineren van voorzieningen

Concentreren en combineren van functies is richtinggevend voor de toekomstige voorzieningenstructuur in Veere. Samenhangende criteria daarbinnen zijn de:

- Identiteit van de kern: maatschappelijke voorzieningen moeten daarop aansluiten.
- Demografische ontwikkelingen: bevolkingsprognoses geven inzicht in toekomstige behoeften.
- Financiële levensvatbaarheid en maatschappelijk rendement: voorzieningen moeten nu en in de toekomst betaalbaar zijn. Grotere kernen bieden in veel gevallen meer maatschappelijk en financieel draagvlak voor instandhouding en optimalisering van gemeentelijke voorzieningen.
- Bereikbaarheid: voorzieningen moeten goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, auto en langzaam verkeer.

Tot slot: concentratie is geen beleidsdoel op zich. Waar voorzieningen levensvatbaar zijn stimuleert en regisseert de gemeente lokale initiatieven om deze voorzieningen te ontwikkelen, behouden of te versterken. Dit kan door het concentreren van functies, maar is ook goed mogelijk door samenwerkende partijen met (financiële) steun vanuit de gemeenschap zelf. Bewoners en gemeenschappen kunnen immers zelf verantwoordelijkheid dragen voor het voorzieningenniveau van de kernen. Concentratie hoeft dan ook niet noodzakelijkerwijs te worden geïnitieerd en geëxploiteerd door de gemeente.

#### Onderwijs

Het principe dat elke kern een eigen school heeft wordt verlaten. De kwaliteit van het onderwijs prevaleert boven de instandhouding van (te) kleine basisscholen. Dit betekent dat de gemeente streeft naar de vorming van scholen die meerdere kernen bedienen. Bij meerdere scholen in één kern ligt efficiënte benutting van één accommodatie voor de hand. Bovengenoemde criteria zijn leidend bij het maken van definitieve keuzes voor onderwijsvoorzieningen.

#### Sportvoorzieningen

De weg om te komen tot een toekomstig passend voorzieningenniveau voor de sportaccommodaties verloopt geleidelijk. Binnen bestaande afspraken moet worden samengewerkt om kansen te benutten en knelpunten op te lossen. Daarnaast zijn bovengenoemde criteria leidend bij het maken van definitieve keuzes voor de sportvoorzieningen.

#### Gespecialiseerde voorzieningen

Gespecialiseerdere voorzieningen zoals voortgezet onderwijs, medische behandelingen, theater en bioscoop worden op regionale of provinciale schaal aangeboden.



## Visiekaart Maatschappelijke voorzieningen



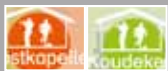
### Centrumfunctie westelijke kernen

- Domburg
- Koudekerke
- Meliskerke



### Centrumfunctie oostelijke kernen

- Serooskerke
- Oostkapelle

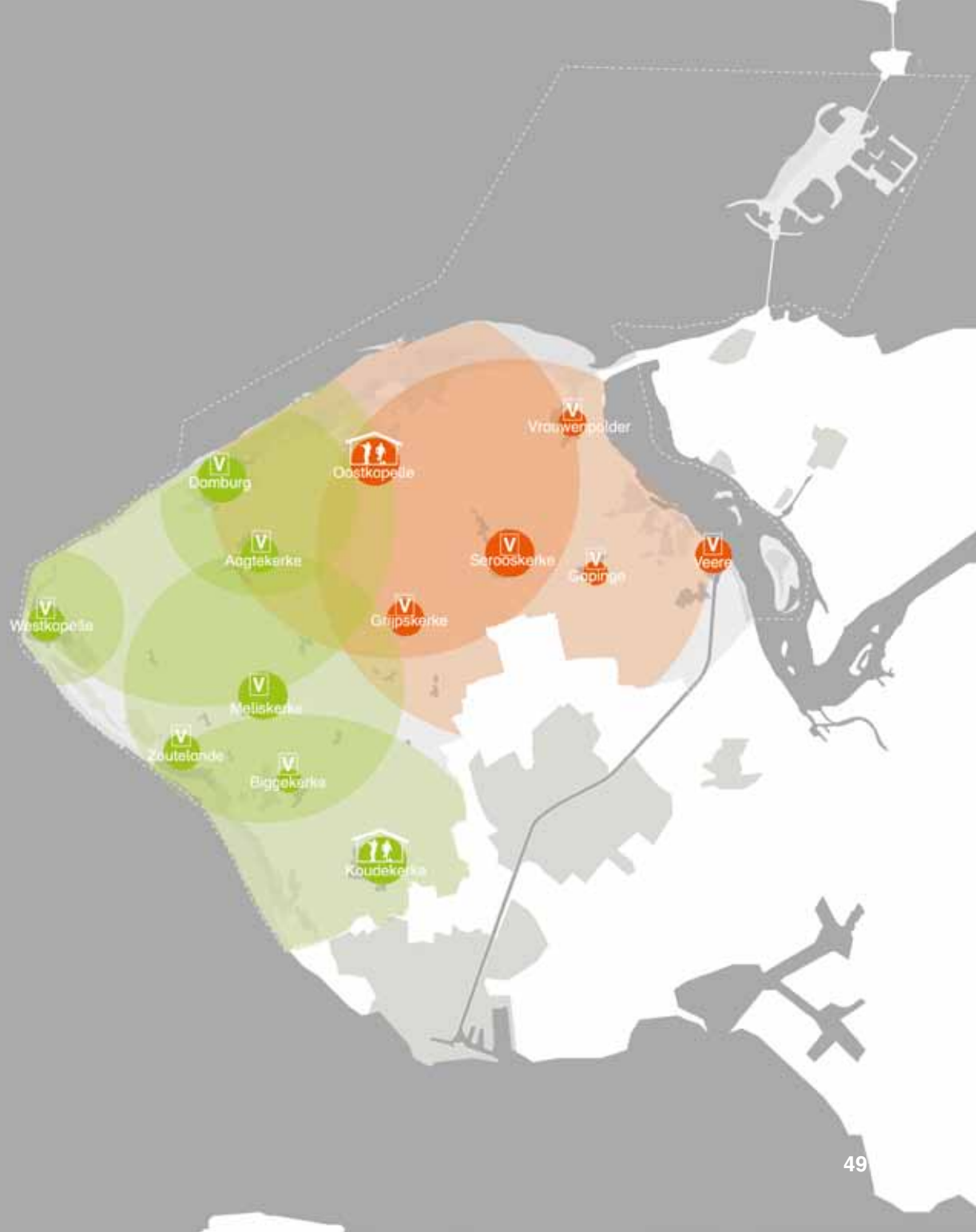


### Multifunctionele accommodatie

- Koudekerke
- Oostkapelle



### Minimaal één ontmoetingsvoorziening





### **Multifunctionele accommodaties voor verschillende doelgroepen**

Op basis van de huidige voorzieningenstructuur en gezien vanuit de bovengenoemde criteria is het mogelijk enkele kernen aan te wijzen waar vooral het concentreren van verschillende voorzieningen op termijn wenselijk kan zijn. Het gaat om Koudekerke en Oostkapelle. Hier zouden, onder meer door het aantal jongeren, sport, cultuur, onderwijs en welzijnsfuncties geconcentreerd kunnen worden in een multifunctionele accommodatie.

Multifunctionele accommodaties in Domburg en Zoutelande kunnen gezien de te verwachten samenstelling van de bevolking meer een focus op voorzieningen voor ouderen krijgen. In deze kernen behoort een concentratie van gezondheidszorg (zorgwoningen, zorgnetwerk in combinatie met bijvoorbeeld onderwijs of toerisme) tot de verwachte mogelijkheden.

Wij hanteren de volgende criteria voor een multifunctionele accommodatie:

- heeft een sporthal
- heeft verenigingsgebouw
- zijn gecombineerd in één accommodatie c.q. zitten onder één dak.

### **Participatie met bewoners en betrokkenen**

In gesprekken met betrokkenen over de toekomst van de maatschappelijke voorzieningen in Veere wordt duidelijk dat bewoners veel waarde hechten aan de voorzieningen in hun kern. Dit geldt voor kernen met relatief weinig voorzieningen, maar ook voor kernen met veel voorzieningen. Desondanks is het voor veel bewoners begrijpelijk dat de voorzieningenstructuur in de toekomst anders georganiseerd gaat worden. Bewoners en betrokkenen zien in dat door vergrijzing het niet langer haalbaar is om het huidige niveau per kern te behouden. Dit betekent overigens niet dat alles verdwijnt. Er is een uitdrukkelijke wens om ook in de toekomst in iedere kern minimaal een kleinschalige, laagdrempelige ontmoetingsvoorziening te hebben (bijvoorbeeld een verenigingsgebouw).



### 3.5 Mobiliteit

Het netwerk van hoofdwegen, de fiets- en wandelpaden en de fijnmazige verbindingen in het middengebied bepalen de mobiliteit en bereikbaarheid van Veere. Deze wegen hebben elk hun eigen functie en zorgen voor een goede verkeerscirculatie. De hoofdwegen zijn essentieel voor de autobereikbaarheid van de gemeente en de kernen. De fiets- en wandelpaden hebben een belangrijke recreatieve functie en zijn van belang voor het lokale langzaamverkeer. De wegen in het middengebied zijn van belang voor de bereikbaarheid van de buurtschappen en hebben in de toekomst een belangrijke recreatieve functie.

#### **Goed bereikbaar, leefbare dorpen en een open middengebied**

De toeristische aantrekkingskracht, het goede woonklimaat en het kapitale landschap vragen om een infrastructuur die is afgestemd op de identiteit van de gemeente. Uitgangspunten zijn:

- de bereikbaarheid van de gemeente,
- leefbaarheid en verkeersveiligheid in de kernen,
- de aantrekkelijkheid van het open landschap in het middengebied.

#### **Van verkeersfunctie naar verblijfsfunctie**

Komende jaren legt de gemeente Veere de nadruk op de verblijfsfunctie en verblijfskwaliteit van de infrastructuur en openbare ruimte.

Hierin dicteert de auto minder de inrichting van de straten en wegen dan nu het geval is. Deze verblijfsfunctie geldt primair voor de kernen en voor de binnenwegen in het middengebied. Tegelijkertijd moet een goede doorstroming en bereikbaarheid van de gemeente gegarandeerd blijven. Hier zorgt de bestaande hoofdwegenstructuur voor. Uitbreiding of verdichting van dit wegennet is slechts beperkt aan de orde komende jaren. Ook nieuwe rondwegen om woonkernen of nieuwe verbindingen in het middengebied worden niet aangelegd. Niettemin leidt de nieuwe N57 tot veranderingen in de verkeersstromen. De verwachting is dat meer automobilisten van en naar het zuidwesten van de gemeente zullen kiezen voor de route via de N57. Dit betekent dat Aagtekerke, Meliskerke en vooral Grijskerke met meer verkeer te maken krijgt.

Uit onderzoek moet blijken of hier aanpassingen aan de infrastructuur nodig zijn. Deze zullen dan worden gezocht binnen de bestaande structuur van wegen.





## Middengebied

Om het middengebied recreatief aantrekkelijk te maken en nieuwe recreatieve verbindingen te leggen vervalt in de toekomst de doorgaande verkeersfunctie van de binnenwegen (autoluw). Het autoverkeer wordt geweerd en de binnenwegen worden in samenwerking met het Waterschap (her)ingericht als recreatief verblijfsgebied voor langzaam verkeer zoals fietsers en wandelaars. Agrarisch verkeer en bestemmingsverkeer maken hier ook gebruik van, waarmee de ontsluiting van de buurtschappen en agrarische bedrijven gegarandeerd blijft.

## Kernen

Uitgangspunt in de kernen is leefbaarheid en verkeersveiligheid. Dit wordt gerealiseerd door behoud en kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte en het groen. Zeker op drukke locatie en zichtlocaties. Daarnaast zijn de wegen zo ingericht dat het binnen de woonkernen prettig wonen en verblijven is. Veiligheid, de verblijfsfunctie en verblijfskwaliteit zijn dan ook leidend bij (her)inrichting van de openbare ruimte. Tegelijkertijd blijft een tweezijdige ontsluiting van de woongebieden binnen de kernen een vereiste om de bereikbaarheid en goede verkeerscirculatie te behouden.

Grotere verkeersknelpunten worden opgelost door dit te combineren met herstructurering binnen de kern. Deze knelpunten doen zich voor op plekken waar de inrichting niet aansluit bij het (toekomstig) gebruik en waar dit niet binnen de bestaande infrastructuur kan worden opgelost. Bij (her)inrichting van de openbare ruimte is de toegankelijkheid voor minder valide een belangrijk aandachtspunt.

## Parkeren

Rondom de toeristische kernen komen parkeervoorzieningen bij de invalswegen. Hiermee wordt autoverkeer aan de rand van de kern opgevangen en zoekverkeer van bezoekers voorkomen. Deze terreinen zijn landschappelijk goed ingepast, blijven waar mogelijk hun primaire functie behouden (bijvoorbeeld landbouwperceel) en zijn voorzien van elektrische oplaadpunten. De inrichting zal duurzaam en energieneutraal zijn.

## Vrachtverkeer

Om de veiligheid en leefbaarheid te vergroten parkeren ook vrachtwagens niet meer binnen de kernen. Op andere locaties wordt daarvoor ruimte gecreëerd. Daarnaast wordt de bevoorrading beter georganiseerd om overlast en onveilige situaties te voorkomen. Tot slot komt er een betere samenhang binnen het parkeerbeleid tussen de kust en de kernen.

## Openbaar vervoer

De bereikbaarheid van Veere wordt ook gewaarborgd door in te zetten op behoud, verbetering en vernieuwing van het openbaar vervoer. Zeker in het licht van de vergrijzing is dit een belangrijke opgave. Daarnaast verandert het openbaar vervoer. Financieel is de huidige situatie waarbij bussen op gestelde tijden rijden op termijn niet meer houdbaar. Combinaties van doelgroepenvervoer en openbaar vervoer en het koppelen van openbaar vervoer aan WMO-vervoer zal steeds meer toegepast worden. Verder wordt er meer ingespeeld op de individuele vervoersvraag. Tot slot is openbaar vervoer over het water een mogelijkheid in de toekomst. Zeker in het zomerseizoen is dit ook vanuit toeristisch oogpunt interessant. Te denken valt aan verbindingen over het Veerse Meer of via het Kanaal door Walcheren.

## Kanaal door Walcheren

Het kanaal door Walcheren verbindt het Veerse Meer met de Westerschelde en heeft daarmee een belangrijke functie voor de beroepsvaart en een recreatieve functie voor watersporters.

### Participatie met bewoners en betrokkenen

Uit de raadpleging van betrokkenen blijkt dat leefbaarheid, veiligheid en een prettige woonomgeving in de kernen voorrang geniet boven een snelle doorstroming van het verkeer. Bij de inrichting van de openbare ruimte moet er meer aandacht zijn voor de inwoners en gebruikers. Dit betekent dat de auto te gast is in een verblijfsgebied. Desondanks blijkt dat de meeste bewoners de drukte van het verkeer mee vinden vallen (deze is beperkt tot een aantal dagen per jaar) en is er het besef dat niet alle knelpunten opgelost kunnen worden door ingrepen in de openbare ruimte en/of infrastructuur.

Verkeersknelpunten worden dan ook niet meer opgelost door nieuwe rondwegen aan te leggen, maar juist door gebruik te maken van bestaande infrastructuur en deze op het nieuwe gebruik aan te passen. Bij de toeristische kernen worden de parkeervoorzieningen aan de rand gesitueerd om overlast van zoekverkeer te voorkomen.

Er mag meer ingespeeld worden op het benutten van het middengebied voor fietsers en wandelaars en ook het openbaar vervoer vinden betrokkenen in de toekomst erg belangrijk. De wijze waarop dit moet worden georganiseerd kan het beste in combinatie met ander vervoer.

## Visiekaart Mobiliteit



### Primaire auto-ontsluiting

- Bereikbaarheid
- Doorstroming



### Kernen: verblijfskwaliteit

- Leefbaar, veilig en toegankelijk
- Tweezijdige ontsluiting



### Parkeervoorziening toeristische kernen

- Landschappelijke ingepast
- Multifunctioneel



### Middengebiet: autoluw verbijfsgebied

- (agrarisch) Bestemmingsverkeer
- Recreatieve verbindingen



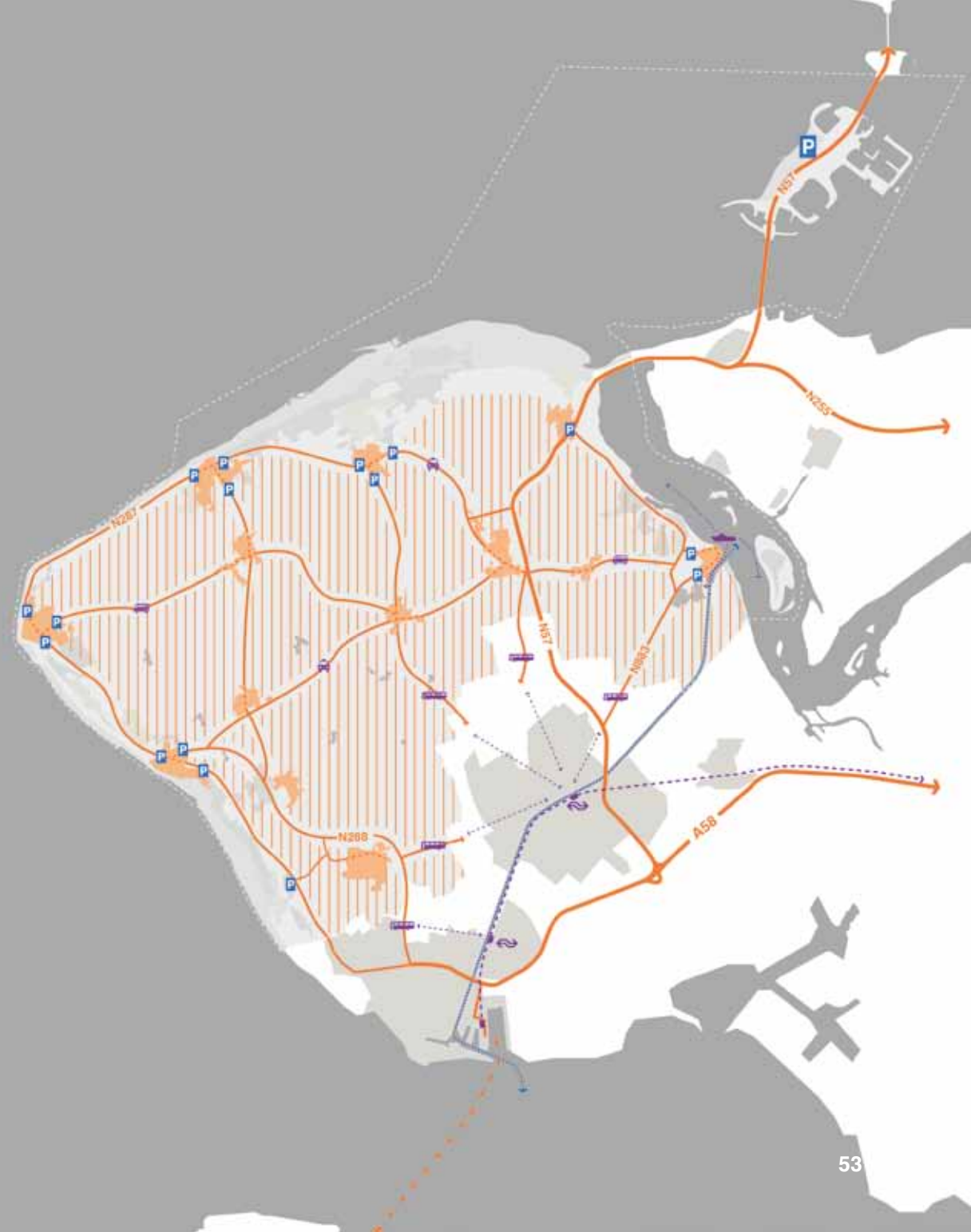
### Openbaar vervoer: verbeteren en vernieuwen

- Doelgroepenvervoer
- WMO-vervoer en individueel vervoer
- Watertaxi



### Kanaal door Walcheren

- Recreatieve verbinding
- Beroepsvaart









## 4. Uitvoeringsstrategie

### 4.1 Doel en uitgangspunten uitvoeringsstrategie

*De structuurvisie is een instrument in de grondexploitatie en kan kosten verhalen op derdebelanghebbenden. Daarnaast kan een structuurvisie de basis vormen voor het verkrijgen van financiële bijdragen aan “bovenplanse” ruimtelijke ontwikkelingen. Die ruimtelijke ontwikkelingen moeten dan wel in de visie zijn voorzien. Tot slot kan op basis van de structuurvisie ook voorkeursrecht worden gevestigd.*

#### **Uitvoeringsstrategie: strategische keuzes**

Met deze uitvoeringsstrategie laat de gemeente Veere zien op welke manier zij de ambities binnen de planperiode van de structuurvisie wil realiseren. Daarmee vormt deze uitvoeringsstrategie een belangrijk onderdeel van de structuurvisie. De huidige economische omstandigheden vragen om het maken van strategische keuzes in de ambities en projecten voor de toekomst. De uitvoeringsstrategie maakt deze keuzes expliciet en geeft een duidelijk signaal over wat de gemeente Veere als haar rol en verantwoordelijkheid ziet en waar zij graag andere partijen wil stimuleren om ook hun rol en verantwoordelijk te nemen als het gaat om een toekomstbestendige ontwikkeling van de gemeente.

#### **Uitgangspunten: praktisch & uitvoeringsgericht, uitnodigend & inspirerend**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft veel vrijheid aan het karakter en de invulling van de uitvoeringsstrategie. De gemeente Veere vindt het belangrijk dat de uitvoeringsstrategie niet alleen aan het gemeentelijk apparaat de juiste handvatten biedt om strategische keuzes te maken en de juiste prioriteiten te stellen, maar ook helderheid en inzicht biedt aan bewoners en ondernemers van Veere en van buiten de gemeente. De volgende uitgangspunten zijn daarom aan de uitvoeringsstrategie verbonden:

#### **Praktisch en uitvoeringsgericht**

De uitvoeringsstrategie geeft helderheid over de gemeentelijke rol en haar inzet van het beschikbare instrumentarium om tot verwezenlijking van de ambities en uitvoering van concrete projecten te komen.

#### **Uitnodigend en inspirerend**

De uitvoeringsstrategie geeft inzicht in de ruimte en kansen voor initiatiefnemers en (markt)partijen. De gemeente Veere heeft deze partijen nodig om de gemeente toekomstbestendig te ontwikkelen. Het is van belang om richting deze partijen het vertrouwen te bieden als een partner in de ontwikkeling van de gemeente Veere.





#### **Doel: balans tussen programma, ruimtelijke kwaliteit en financieel resultaat**

Veere streeft naar een balans tussen het te realiseren programma, de gewenste ruimtelijke kwaliteit en het financieel resultaat. De gemeente stuurt voor alle ruimtelijke opgaven tezamen op minimaal een financieel neutraal resultaat voor haar betrokkenheid. De gemeente kan besluiten om in te zetten op projecten die financieel niet sluiten, maar die een belangrijke maatschappelijke of economische kwaliteit toevoegen aan de gemeente. Tegenover de projecten die financieel niet sluiten, moeten projecten staan die winstgevend zijn, zodat de financiële balans intact blijft.

#### **4.2 Houding en rol gemeente Veere**

##### **Inzet op regie en samenwerking**

De realisatie van de ambities en daarmee samenhangende projecten uit de structuurvisie is een dynamisch proces. Zoals aangegeven vraagt het om een continue afweging tussen gewenst programma, de ruimtelijke mogelijkheden, de maatschappelijke wensen, de (markt)conformiteit en de financiële haalbaarheid. Voor de gemeente Veere ligt hiervoor een belangrijke regietaak. Het voeren van sterke en transparante regie is nodig om het publieke (algemene) belang te dienen en om private en publieke belangen bij elkaar te brengen. Daarbij verschilt de gemeentelijke rol per gebied en per project. Soms neemt de gemeente het voortouw als initiatiefnemer en kartrekker of neemt de gemeente deel in een particulier initiatief. Steeds vaker echter verleidt en stimuleert de gemeente andere partijen (zo ook met deze structuurvisie) en legt daarmee in toenemende mate ook het initiatief en de verantwoordelijkheid bij deze (markt)partijen, organisaties of individuen. De gemeente kiest dan ook niet voor uitsluitend actief of facilitair grondbeleid. In alle gevallen stelt de gemeente Veere wel de kaders vast aan de hand van de structuurvisie en ander relevant beleid. Welke rol de gemeente kiest voor de verschillende ambities en projecten uit de structuurvisie is uitgewerkt in paragraaf 4.3.

##### **Verschillende rollen: actief grondbeleid, samenwerking, facilitair grondbeleid**

De gemeente Veere kan dus verschillende rollen aannemen bij het oppakken van de opgaven in de gemeente. Deze rollen zijn in de basis terug te brengen naar actief grondbeleid, samenwerking en facilitair grondbeleid. Deze rollen en het bijbehorende instrumentarium zullen uitgebreid worden toegelicht in de nog op te stellen Nota Grondbeleid van de gemeente Veere. Voor de volledigheid is hieronder een korte samenvatting weergegeven. Voor alle rollen geldt dat naast inzet van specifieke instrumenten, de gemeente Veere vanuit haar publiekrechtelijke taak het ruimtelijke beleid vertaalt via de instrumenten bestemmingsplan en omgevingsbesluit.



### 1. Actief grondbeleid

Wanneer de gemeente actief grondbeleid voert, werkt ze in feite als klassiek grondbedrijf<sup>2</sup>. De gemeente koopt actief grond aan om deze vervolgens zelf tot bouwrijpe grond te ontwikkelen. Daarbij kan de gemeente strategische gelegenheidsaankopen doen op basis van een financieel-economische afweging. Inzetbare instrumenten zijn de WVG, onteigening, gronduitgiftebeleid en prijsbeleid.

### 2. Samenwerking

De gemeente kan ook samen met (markt)partijen de ontwikkeling van een locatie of gebied oppakken in de vorm van een publiek private samenwerking of publiek publieke samenwerking (PPS)

### 3. Facilitair grondbeleid

Als de gemeente Veere facilitair grondbeleid voert, dan faciliteert zij de wens van een initiatiefnemer met grondpositie om een gebied of locatie tot ontwikkeling te brengen. Daarbij kan de gemeente ervoor kiezen om de initiatieven pas te faciliteren via de verplichte 10-jaarlijkse revisie van het bestemmingsplan. Het kostenverhaal van kosten volgens de Bro kostensoortenlijst is bij facilitair grondbeleid van belang. De gemeente kan hierover afspraken maken middels een anterieure overeenkomst (6.24.1 Wro), exploitatieplan of posterieure overeenkomst (6.24.2 Wro). In de Nota Grondbeleid zal de gemeente Veere voor de verschillende rollen de voor- en nadelen opnemen. Deze aspecten wegen mee in de keuze voor een grondbeleidstrategie die krachtig genoeg is om de publieke doelen te behalen.

### 4.3 Uitvoeringsagenda

In hoofdstuk 3 is de gemeentelijke visie uitgewerkt naar thema. In deze uitvoeringsstrategie is de visie vertaald in een uitvoeringsagenda met concrete projecten. Dit zijn de projecten waar de gemeente Veere zich tot en met 2025 op focust en prioriteit aan geeft om tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente te komen. De uitvoeringsagenda vormt deze periode enerzijds een belangrijk sturingskader voor de projecten die de gemeente zelf actief wil oppakken en anderzijds een toetsingskader voor projecten en initiatieven van private partijen die een faciliterende rol van vragen van de gemeente. Van belang is dat zowel de structuurvisie als de uitvoeringsstrategie een momentopname zijn van ambities en concrete projecten op de korte én lange termijn.

Bij de projecten is onderscheid gemaakt naar beleidsprojecten (het opstellen van nieuw en actualiseren van bestaand beleid) en ontwikkelprojecten (concrete fysieke ruimtelijke projecten in de gemeente). Voor elk van de projecten is een inschatting gemaakt op welke termijn (kort, middel, lang) het wordt opgepakt en hoe en met wie dit gebeurt. Dit duidt de rol die de gemeente neemt en welke inzet zij ziet weggelegd voor (markt)partijen.







#### 4.4 Financieel kader: verevening van kosten

##### **De werking van het verplichte kostenverhaal**

De gemeente Veere vindt een actieve betrokkenheid van (markt)partijen bij de ontwikkeling en versterking van de gemeente Veere van groot belang. Wanneer (markt)partijen met grondpositie een actieve rol hebben in de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied of locatie, speelt ook het aspect kostenverhaal. De grondexploitatiewet verplicht een gemeente namelijk om de kosten in planontwikkeling en planrealisatie daar waar mogelijk te verhalen op deze partijen. Afspraken met private partijen over het kostenverhaal kunnen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Alvorens een bestemmingsplan voor een plangebied vast te stellen, is het van belang dat met de partijen met grondpositie in het gebied, een dergelijke overeenkomst is gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Als dit niet lukt en de gemeente wil de ontwikkeling wel doorzetten, dan is zij volgens de Wro verplicht om met een exploitatieplan het kostenverhaal te verzekeren. Dit exploitatieplan moet gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Voor een optimaal kostenverhaal van de afdwingbare kosten, kiest de gemeente Veere in beginsel voor het sluiten van anterieure overeenkomsten met private partijen.

##### **Methodieken bovenwijkse en bovenplanse verevening**

De planontwikkel- en realisatiekosten die benodigd zijn voor de ontwikkeling van een gebied en in beginsel zijn te verhalen, zijn vastgelegd in de kostensoortenlijst van de Bro. Naast het verhaal van deze kosten, biedt de grondexploitatiewet ook mogelijkheden voor het verhaal van kosten voor bovenwijkse voorzieningen, de verevening van kosten tussen verschillende exploitatiegebieden en in de vorm van een bijdrage in ruimtelijke ontwikkelingen.

##### **Bovenwijkse voorzieningen**

Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen die van nut zijn voor meerdere exploitatiegebieden. De kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen voor deze voorzieningen kunnen aan deze exploitatiegebieden worden toegerekend. Als deze toerekening plaats vindt via het exploitatieplan, dient daarbij te worden getoetst op de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Als het verhaal van deze kosten wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst gelden deze criteria niet.

##### **Bovenplanse verevening**

De bovenplanse verevening is gericht op een bijdrage vanuit exploitatiegebieden met een exploitatieoverschot naar andere exploitatiegebieden met een exploitatietekort. In de structuurvisie moet een basis zijn gelegd voor bovenplanse verevening door benoeming van ruimtelijke ontwikkelingen met een functionele en ruimtelijke samenhang. Functioneel betekent in deze aanpak, dat de ontwikkelingen van eenzelfde soort moeten zijn (bijvoorbeeld woningbouwprojecten, bedrijventerreinen, etc.). Ruimtelijk impliceert dat een zekere ruimtelijke samenhang noodzakelijk is.

Indien de bovenplanse verevening plaats vindt via het exploitatieplan, dan zijn de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit van toepassing.

### **Financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen**

De gemeente kan met een particuliere eigenaar in een anterieure overeenkomst vastleggen dat de eigenaar een financiële bijdrage levert aan de ruimtelijke ontwikkelingen. Voorbeelden van financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen zijn bijdragen aan maatschappelijk belangrijke functies zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur in een ander gebied. Wanneer de financiële bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling onderdeel uitmaakt van een anterieure overeenkomst gelden de drie criteria profijt, toerekenbaarheid, en proportionaliteit niet. Voorwaarde is wel dat er een structuurvisie is vastgesteld waarin de ruimtelijke ontwikkeling is vastgelegd en waarin de ruimtelijke samenhang tussen de ontwikkeling op een hoger schaalniveau in beeld wordt gebracht. Een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling kan niet worden afgedwongen en/of opgenomen in een exploitatieplan.

### **De criteria**

**Profijt:** *de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen.*

**Toerekenbaarheid:** *er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten van de voorziening.*

**Proportionaliteit:** *indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten de kosten van de betreffende voorziening naar evenredigheid worden verdeeld.*

### **Toepassing op Veere**

In deze structuurvisie wordt een typering van grondexploitaties die een bijdrage kunnen leveren geïntroduceerd, bestedingsdoelen gedefinieerd en de koppelingen daartussen gelegd:

- Woningbouwontwikkeling met bestedingdoelen t.b.v. volkshuisvestelijke doelen, stedelijke vernieuwing en infrastructuur.
- Toeristische ontwikkelingen met bestedingsdoelen t.b.v natuur, landschap, infrastructuur en water.
- Bedrijfsactiviteiten met bestedingsdoelen t.b.v. herstructurering, infrastructuur, natuur, landschap en cultuurhistorie.
- Ontwikkelingen in de agrarische sector t.b.v. natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie en water.

### **Koppeling tussen typen grondexploitaties en bestedingsdoelen**

Noch in de Wro, noch in de kamerstukken zijn de begrippen “bovenplanse kosten” en “bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen” gedefinieerd. Vanuit de redelijkheid en de billijkheid heeft de gemeente Veere getracht een relatie te leggen tussen de typen grondexploitatie die een bijdrage leveren aan de bestedingsdoelen, waarvoor de bijdrage is bedoeld. Het leggen van logische koppelingen tussen de exploitaties en de bestedingsdoelen heeft meerwaarde. De ervaring leert dat de bereidheid om bij te dragen sterk wordt vergroot als degene die de bijdrage moet leveren ook achter het bestedingsdoel staat dan wel voordeel ziet in de uitvoering van de bestedingsdoelen.

Om die reden kiest de gemeente Veere ervoor uitgangspunten over de mate waarin bijdragen uit verschillende typen exploitaties kunnen worden benut voor de verschillende bestedingsdoelen vast te leggen in deze structuurvisie. In de naaststaande opsomming zijn de logische relaties weergegeven. Daarnaast maakt de gemeente Veere gebruik van het door de Provincie Zeeland geïnitieerde en door alle Zeeuwse gemeenten geaccepteerde instrument van verevening. Het vereveningsprincipe is uitsluitend van toepassing op diverse niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de toepassing van het principe en conformeren zich daarbij aan de Handreiking verevening, die door de Provincie Zeeland is opgesteld. In specifieke omstandigheden kan daarbij in overleg met de Provincie maatwerk worden geleverd.

Daarmee wordt op strategisch niveau voldoende basis gelegd voor kostenverhaal en verevening. Gelet op de beperkte marktdruk wordt het thans niet opportuun geacht, hoogten van bijdragen vast te leggen. Veeleer gaat de gemeente in gesprek met initiatiefnemers om zoveel mogelijk rechtstreekse koppelingen te maken in de vorm van bovenplanse kosten. De hoogten van de bijdragen uit grondexploitaties en de diverse bestedingsdoelen zullen dan ook per geval nader worden geconcretiseerd. Periodiek wordt verantwoording afgelegd over de wijze waarop inkomsten uit exploitaties zijn verdeeld over de verschillende bestedingsdoelen, teneinde willekeur te voorkomen.



## Zes grote projecten

Het college zet tijdens de collegeperiode 2010-2014 in op versterking van de leefbaarheid in de kernen en kwaliteitsverhoging van de voorzieningen. In alle kernen zijn er daarom kleine en grote ontwikkelingen in de openbare ruimte en de voorzieningen. In een beperkt aantal kernen vindt tegelijkertijd ontwikkeling plaats op meerdere terreinen. Omdat die ontwikkelingen elkaar wederzijds kunnen beïnvloeden, heeft het college gekozen voor een integrale aanpak in de vorm van een project.

Hiervan zijn er zes:

1. Veelzijdig Veere
2. Vrouwenpolder
3. Serooskerke
4. Herstructurering Zoutelande
5. Golfbaan Domburg
6. Singelgebied Domburg

### 1. Veelzijdig Veere

Veelzijdig Veere is het eerste grote project met een integrale benadering van de stad Veere en haar directe omgeving. Al in december 2005 is besloten hier een toekomstvisie te (laten) ontwikkelen. Dat resulteerde een jaar later in de startnotitie 'Veere Anno ...'. Op basis van deze startnotitie is de gemeenteraad een drietal scenario's voorgelegd. De raad heeft niet specifiek gekozen voor 1 van de 3 voorgelegde scenario's, maar heeft elementen hieruit samengevoegd tot het scenario "Veelzijdig Veere". Hieraan is ook een uitvoeringsprogramma gekoppeld, waarin deelprojecten zijn ondergebracht. Deze deelprojecten houden onderling meer of minder verband met elkaar.

Een aantal deelprojecten is inmiddels gerealiseerd, zoals de aanleg van het parkeerterrein bij Marina Veere, de aanleg van een strandje bij het bastion en de aanleg van een wandelpadennetwerk over de stadswallen. De herontwikkeling van het Oranjeplein, het gebruik en de functie van de Grote Kerk, de herinrichting van de markt, het geven van een nieuwe bestemming en functie aan het voormalige mijnenmagazijn en het parkeerbeleid zijn ontwikkelingen die momenteel in voorbereiding zijn. Verder wordt bezien of de door de exploitant van de Campveerse Toren gewenste uitbreiding kan worden gefaciliteerd. Ook de jachthaven Oostwating en de omgeving is een deelproject in het uitvoeringsprogramma. De jachthaven moet worden opgewaardeerd als element in de watersport gerelateerde functies rondom de stad Veere

### 2. Vrouwenpolder

Veel praten met allerlei betrokkenen en luisteren naar inwoners heeft in Vrouwenpolder geleid tot een veelbelovende toekomstvisie voor het dorp: Dorpsplan Vrouwenpolder. Het maken van het Dorpsplan is het eerste en inmiddels opgeleverde onderdeel van het project Vrouwenpolder. In de plannen wordt uitgegaan van een

dorpscentrum dat fungeert als aantrekkelijk verblijfsgebied waar het autoverkeer niet leidend maar slechts te gast is, een groene/landelijke dorpsentree en samenhang tussen dorpskern, strand en verblijfsrecreatiegebied.

De plannen uit het Dorpsplan die binnen het project Vrouwenpolder uitgevoerd worden, zijn:

- Het opstellen van een plan voor de herinrichting van het openbaar gebied van het Centrum en de Dorpsentree. De ruimtelijke kwaliteit van het Centrumgebied wordt opgewaardeerd en bezoekers kunnen er rekenen op een gastvrij onthaal en gastvrij verblijf.
- Het opstellen van een Masterplan voor de Fort den Haakweg. Het uitgangspunt is het creëren van samenhang tussen de dorpskern van Vrouwenpolder en het verblijfsrecreatiegebied, het strand en het Veerse Meer. Daarnaast wordt de Fort den Haakweg tot een veilige en aantrekkelijke verbindingsweg ontwikkeld.

### 3. Serooskerke

Het project Serooskerke is een breed project. In feite is er sprake van deelprojecten.

Sommige onderdelen zijn al ver in voorbereiding (zoals Groenleer) of zelfs in uitvoering (Knipping). Ook zijn er deelprojecten die nog opgestart moeten worden. Al de diverse onderdelen samen vormen het project.

Ook bij het inspelen op de gevolgen van de aanleg van de N57 op het dorp is de ontwikkelde toekomstvisie de leidraad. Datzelfde geldt voor de inpassing van nieuwe woningbouw of het inrichten van de zogenaamde Groenleerlocatie. In bestemmingsplannen krijgt die toekomstvisie al een verankering. Stap voor stap neemt de gemeente maatregelen om alles te kunnen realiseren.

Door een wijziging van het bestemmingsplan kan grond (binnen de geluidszone) gebruikt worden voor uitbreiding van de sportvelden. Door de verplaatsing van het trainingsveld, komt hiervoor grond terug (buiten de geluidszone), die de realisatie van een ontsluitingsweg voor Serooskerke-Oost mogelijk maakt.

De strategische aankoop van het perceel grenzend aan de locatie Groenleer te Serooskerke betekent een sterke regierol voor de gemeente bij het tot stand komen van de definitieve planvorming en oplossing van de herstructureringslocatie Groenleer.



#### **4. Herstructurering Zoutelande**

Het project Zoutelande staat nu in de steigers. Het uitbreidingsplan De Tienden II met ruimte voor ongeveer 60 woningen heeft al ter inzage gelegen en wacht op uitvoering. Volgens het ontwerp projectplan zijn in 2014 of 2015 de accommodaties van VV De Meeuwen gereed en is in 2016 de supermarkt verhuist naar de nieuwe locatie bij de Sportvelden. Voor het realiseren van de nieuwe brede school bij de supermarkt geldt een hoge prioriteit. Onderdeel van die brede school is ook een dorpshuis, gymzaal en peuterspeelzaal met kinderopvang. Uitgangspunten en randvoorwaarden zijn hiervoor vastgesteld.

Nieuw in de Tienden II is het vrijlaten van het woningtype in het middengebied. Dat biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap, rijwoningen of woningen voor starters. In het binnengebied kan hiermee de behoefte zoals in de markt aanwezig tot uiting komen. Aan de randen van het plangebied komen vrijstaande woningen. Dat sluit weer beter aan op de aangrenzende gebieden.

#### **5. Golfbaan Domburg**

Het doel van dit project is de huidige golfbaan met 9 holes uit te breiden naar een baan met 18 holes. Dat biedt veel voordelen en past bij een plaats met allure zoals

Domburg. Het bezorgen van een betere uitstraling van de zuidwest rand van Domburg

speelt al langer. Verschillende plannen zijn daarvoor al de revue gepasseerd, maar er lopen nog steeds onderhandelingen. Door het plan onder de Grote Projecten te scharen krijgt het plan prioriteit van dit college en staat de weg open voor een integrale aanpak waarbij alle belangen (toerisme, landschap en natuur) aan bod komen en een plek krijgen.

#### **6. Singelgebied Domburg**

Een basisschool die niet meer van deze tijd was, parkeerproblemen in de zomer vooral bij de supermarkt - die ook problemen heeft met bevoorrading – en het opkrikken

van de status die bij Domburg past zijn enkele redenen om het Singelgebied tot groot integraal project te maken. Door aankoop van de aan de Singel gelegen Rabobank-locatie, waarmee de gemeente haar rol als regisseur van de gebiedsontwikkeling fors kan verstevigen, is een belangrijke stap gezet om het proces van herontwikkeling van het Singelgebied daadwerkelijk ten uitvoer te brengen.

Het Singelgebied is opgedeeld in deelgebieden. Per deelgebied is een globale ontwikkelingsrichting bepaald. Zo wordt voor de huidige supermarkt onderzocht of deze kan worden verplaatst naar het parkeerterrein tegenover het gemeentehuis. De vrijkomende ruimte moet worden gebruikt om het gebied tussen Singel, Zuidstraat en Ooststraat kwalitatief te verbeteren waarbij ook het daar achter gelegen Marie Tak van Poortvliet museum beter kan worden ontsloten. Waar de Rabobank stond, wil de gemeente woningen bouwen. De strook recht tegenover de café's aan de Stationsstraat, waar nu basisschool De Golfslag staat, zal vanwege de korte afstand tot het uitgaansgebied een invulling krijgen met niet wonen functies. Er komt onderzoek naar de aanleg van parkeerkelders op deze twee gebieden om aan de eis van de parkeerbehoefte op eigen terrein te voldoen. Wat uitstraling van de bebouwing betreft, heeft de gemeenteraad als voorwaarde gesteld dat dit moet passen bij Domburg. Op het terrein van de voormalige Rabobank is in overleg met de omwonenden een tijdelijk parkeerterrein aangelegd. Ook de voormalige volkstuinten naast het gemeentehuis moeten wijken voor parkeerplaatsen. Dit is al een aantal jaren geleden planologisch mogelijk gemaakt. Verder wil de gemeente de Nijverheidsweg aanpakken (herstructureren). Bedrijven die daar zijn gevestigd moeten verhuizen naar bedrijventerrein Oosterloo aan de Roosjesweg, ten zuiden van Domburg, waarna ook de Nijverheidsweg met woningbouw kan worden ingevuld.

## Uitvoeringsagenda

	Type	Projecten	Wanneer			Hoe?	(Met) wie
	B=beleid O=ontwikkeling		2012-2015	2016-2020	2021-2025		
LANDSCHAP	B	Actualiseren bestemmingsplan Buitengebied				actief	
	B	Opstellen cultuurhistorische waardenkaart				actief	
WONEN	B	Herberekening scenario "beperkte groei" en nieuw woningbouwprogramma				actief	
	B	Monitoren woningbouwontwikkelingen				actief in samenwerking	corporatie, marktpartijen
	B	Onderzoek permanent wonen op recreatieparken				actief	
	B	Verruimen mogelijkheden in bestemmingsplan voor (mantel)zorgwoningen				actief	
	B	Opstellen prestatieafspraken met corporatie				actief in samenwerking	corporatie
	B	Nieuwe verordening tweede woningbeleid				actief	
	B	Nader woonwensenonderzoek starters				actief in samenwerking	corporatie
	B	Opstellen herstructureringsprogramma en herstructureringsfonds				actief in samenwerking	corporatie, marktpartijen, bedrijfsleven
	B	Integrale evaluatie herziening subsidie- en stimuleringsregelingen				actief	
	O	Lopende woningbouwprojecten: De Tienden 2, Serooskerke-Oost, Veere-Zanddijk				facilitair	
ECONOMIE	B	Opstellen nieuw bestemmingsplan Buitengebied * Kustzonering + strandsegmentering * Strandhotel * Mogelijkheden bieden voor twee nieuwe strandpaviljoens bij Noordduine en Veerse Dam * (Beperkte) ruimtelijk-functionele uitbreidingsmogelijkheden bestaande strandpaviljoens * Mogelijkheden bieden voor kleinschalige economische activiteiten naast en/of in combinatie met agrarische functies				actief	agrarische sector, recreatie sector
	B	Herijking kampeerbeleid: opstellen nieuwe kadernota kampeerterreinen				actief	recreatie sector
	B	Opstellen masterplan Jachthaven Oostwatering				actief	
	B	Onderzoek naar mogelijkheden om op termijn (na 2020) te komen tot ontwikkeling van een zeejachthaven tussen Vrouwenpolder en Neeltje Jans of bij Westkapelle				actief	
	B	Onderzoek met de toeristische sector naar nieuwe product-/marktcombinaties (innovatieplatform)				actief in samenwerking	recreatie sector
	B	Onderzoek jaarrond exploitatie strandslaaphuisjes				samenwerking	
	B	Verordening kleinschalig kamperen				actief	
	O	Revitalisering Jachthaven Oostwatering				facilitair	
	O	Jaarrond speeltuin Vrouwenpolder				facilitair	
	O/B	Omzetting dagcabines in strandslaaphuisjes aan zuidwestkust				samenwerking	
	O	Onderzoek, innovatie en samenwerking met kennisinstellingen voor duurzaamheidseconomie en biogas				actief	o.a. provincie, Rijkswaterstaat, agrarische sector
	B	Opstellen beeldkwaliteitsplan Neeltje Jans					
	O	Parkeerruimte campers					
	B	Pilot landschappelijke inpassing campings					
	O	Kwaliteitsverbetering en herstructurering bedrijventerreinen				actief	
	O	Recreatieve verbindingen				facilitair	

	Type	Projecten	Wanneer			Hoe?	(Met) wie
	B=beleid O=ontwikkeling		2012-2015	2016-2020	2021-2025		
MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	<b>B</b>	Opstellen plan multifunctionele accommodaties:					
		a) Integraal huisvestingsplan onderwijs				actief	onderwijsinstanties
		b) Accommodatieplan welzijnsvoorzieningen sport en cultuur				actief	zorg- en welzijnsinstellingen
		c) Uitwerking visie peuterspeelzalen					
	<b>O</b>	Multifunctionele accommodatie Zoutelande					
	<b>O</b>	Onderzoek combinatiemogelijkheden met (nieuwe) zorg economie					
MOBILITEIT	<b>B</b>	Onderzoek en visie herinrichting Oranjeplein Veere				actief in samenwerking	bewoners, ondernemers
	<b>B</b>	Herijken parkeerbeleidsplan				actief	
	<b>B</b>	Haalbaarheidsstudie regiodistributie				actief in samenwerking	gemeenten Middelburg en Vlissingen provincie Zeeland
	<b>B</b>	Onderzoek verkeersstromen Domburg				actief	
	<b>B</b>	Onderzoek verkeersstromen naar en gevolgen door aanleg N57				actief	
	<b>B</b>	Meerjarenprogramma aanpak verkeersknelpunten				actief	
	<b>B</b>	Ontwikkeling beleidsvisie op parkeren kust- en toeristische kernen voor de lange termijn				actief	
	<b>B</b>	Onderzoeken mogelijkheden herinrichten doorgaande wegen kernen				actief	
	<b>B</b>	Onderzoeken mogelijkheden om binnenwegen in het middengebied in te richten als verblijfsgebied				facilitair in overleg	Waterschap
	<b>O</b>	Afwaarderen doorgaande weg Serooskerke (Wilgenhoekweg)				actief	
	<b>O</b>	Aanpassen Schuitvlotstraat Grijskerke				actief	
	<b>O</b>	Plaatsen oplaadpunten voor elektrische auto's				actief	
	<b>O</b>	Koppelen openbaar vervoer aan WMO-vervoer				facilitair in samenwerking	provincie Zeeland
	<b>O</b>	Herstructurering Vrouwenpolder				actief in samenwerking	bewoners, ondernemers







## Literatuur en bronnen

- Gemeente Veere, Nota ouderenbeleid gemeente Gemeente Veere 2011-2015 (2011)
- Kenniscentrum (kust)toerisme, Toeristische trendrapportage: Zeeland in Cijfers (2010)
- Gemeente Veere, Landschapsvisie Gemeente Veere: welkom in ons landschap (2009)
- Gemeente Veere, Kadernota Landbouw Veere (2009)
- Rijksoverheid, Nota Ruimte (2006)
- Rijksoverheid, Agenda voor een Vitaal Platteland (2006)
- Rigo, De Veerse kernen in profiel (2009)
- Rigo, Het woonklimaat in Veere (2009)
- Provincie Zeeland, Integraal omgevingsplan Provincie Zeeland
- Provincie Zeeland, Krachtig Zeeland 2012-2018 (2011)
- KvK Zuidwest-Nederland, Gemeente Veere in beeld (2010)
- Gemeente Veere, DNA Veere (2010)
- Gemeente Veere, Een verrukkelijk Veerse verleiding: discussienota uitgangspunten structuurvisie Veere (2011)
- Stimuleringsfonds van Architectuur, Landschapsatlas van Walcheren (2011)
- Sociale Atlas Zeeland (2011)







# Colofon

Veere maart 2012

## **Gemeente Veere:**

Ella Louwerse  
Han Reijnhoudt  
Jan Kaland  
Jan Muizelaar  
Jean Paul Hageman  
Lieneke van den Heuvel  
Madeleine van Kempen-Huizinga  
Mark Minderhoud  
Nel de Bruin  
Piet Kluijfhout  
René Dekker  
Ricky Besuijen  
Suzan Cijssouw  
Tiny Schaap

## **Inbo**

Jeanet van Antwerpen  
Job van Schuppen  
Sander Dekker  
Arnoud van der Wijk  
Francien de Groot



inbo

