



**Rothuizen van Doorn 't Hooft** Architecten Stedenbouwkundigen Middelburg Breda

# GEMEENTE VEERE

## Ontwerpbestemmingsplan 'Kom Gapinge'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Veere  
bij besluit van ...

, voorzitter

, griffier



Middelburg Stadsschuur 2  
Postbus 29 4330 AA  
telefoon: +31 (118) 653737  
fax: +31 (118) 615912

Breda Reduitlaan 31  
Postbus 2128 4800 CC  
telefoon: +31 (76) 5317444  
fax: +31 (76) 5317455

web: [www.rdh.nl](http://www.rdh.nl)

<b>gemeente</b>	Veere
<b>titel</b>	Ontwerpbestemmingsplan 'Kom Gapinge'
<b>projectnummer</b>	GV4066
<b>datum</b>	15 december 2011
<b>Ontwerp</b>	15 december 2011
<b>Vastgesteld</b>	



**TOELICHTING**



## TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Kom Gapinge' in de gemeente Veere

## INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.3	Opzet	5
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.1.1	Ruimtelijke opbouw van het gebied	7
2.1.2	Functionele opbouw van het gebied	9
2.1.3	Toekomstige ontwikkelingen	10
2.2	Gemeentelijk beleidskader	11
2.3	Uitgangspunten en randvoorwaarden bestemmingsregeling	11
3	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	15
3.1	Geluidhinder	15
3.2	Bodemverontreiniging	15
3.3	Flora en fauna	16
3.4	Archeologie	17
3.5	Water	19
3.6	Milieuhinder	22
3.7	Bufferzone	24
3.8	Externe veiligheid	24
3.9	Planologisch relevante leidingen	24
3.10	Luchtkwaliteit	25
3.11	Overige belemmeringen	25
4	JURIDISCHE VORMGEVING	27
4.1	Planvorm	27
4.2	Toelichting op de bestemmingen	27
4.2.1	Inleidende regels	27
4.2.2	Bestemmingsregels	27
4.2.3	Algemene regels	31
4.2.4	Overgangs- en slotregels	32
5	HANDHAVING	35
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
7.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	41

## **BIJLAGEN**

1. Archeologie;
2. Inventarisatie bedrijfsmatige activiteiten.

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Veere heeft besloten om tot een actueel bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Gapinge te komen. Het plangebied voor het bestemmingsplan 'Gapinge' omvat de gehele bebouwde kom van Gapinge. In figuur 1 is het plangebied opgenomen. Figuur 2 verwijst naar de straatnamen in de kern.

Een belangrijke aanleiding voor herziening van de vigerende bestemmingsplannen is gelegen in de wens van het gemeentebestuur om te beschikken over actuele, toekomstgerichte bestemmingsplannen, met eenzelfde systematiek en inhoud van regeling. Daarom zijn voorafgaand aan het opstellen van de komplannen door de gemeente modelregels voor de komplannen opgesteld. Deze regels dienen als basis voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen. De actualiseringsopgave heeft tot doel:

- uniformering van bestemmingsplannen, dat wil zeggen het creëren van samenhang en afstemming van bestemmingsregelingen voor gelijksoortige gebieden;
- het afstemmen van bestemmingsregelingen op actueel en toekomstig beleid, wet- en regelgeving;
- het vergroten van rechtszekerheid en klantgerichtheid; dat wil zeggen het vaststellen van voor burgers duidelijke, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde plannen;
- het reduceren van het aantal bestemmingsplannen.

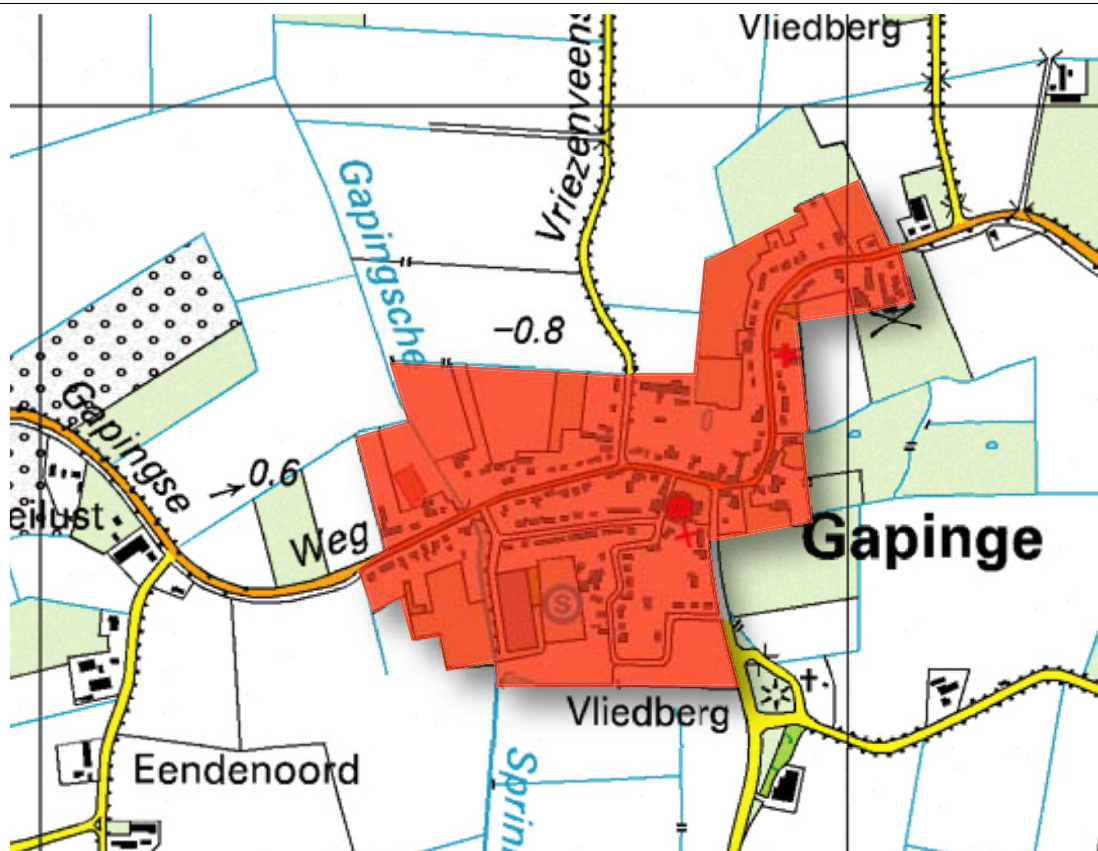
Om bovengenoemde redenen heeft de gemeente Veere besloten om voor de bebouwde kom van Gapinge een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De doelstelling van het voorliggende bestemmingsplan 'Kom Gapinge' is het bieden van een juridisch kader teneinde het gewenste ruimtelijke beeld mogelijk te maken.

## 1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Door middel van voorliggend plan worden de volgende vigerende bestemmingsplannen herzien:

- 'Gapinge' (1979);
- 'Gapinge 1<sup>e</sup> herziening' (1985);
- 'Gapinge gedeelte De Schotshoek' (1993);
- 'Schotsehoek II Gapinge' (2000);
- 'Buitengebied 1<sup>e</sup> herziening' (1995, gedeeltelijk).

Met deze herziening worden ook de bebouwings- en gebruikswijzigingen, die in afwijking van deze plannen in de loop der jaren vooruitlopend op een bestemmingsplanherziening zijn toegestaan, geformaliseerd. Daarnaast wordt met dit integrale komplan de bestemmingsplansystematiek gestandaardiseerd en geactualiseerd én worden nieuwe ontwikkelingen in het plangebied van een adequate regeling voorzien.



Figuur 1: Ligging plangebied

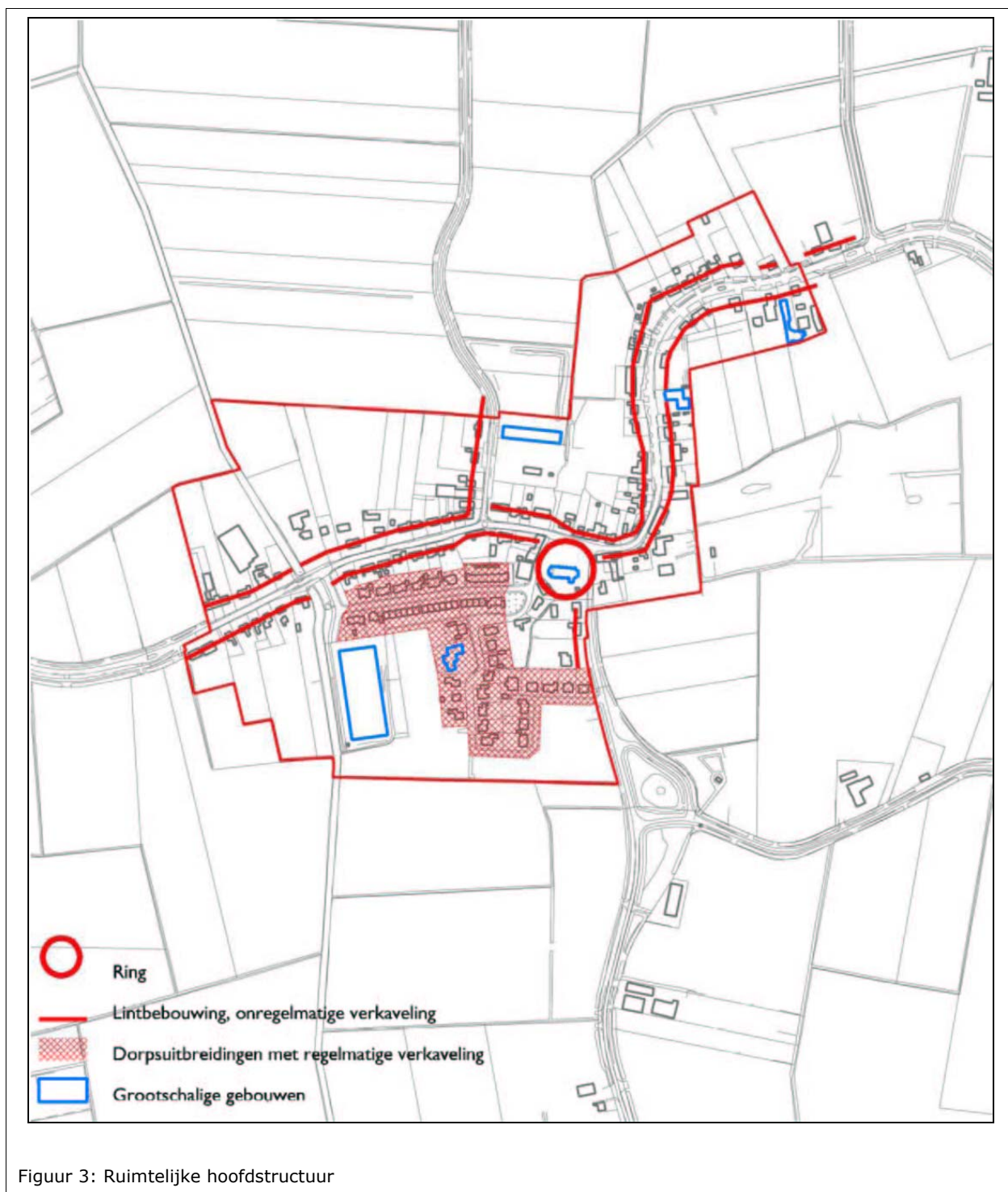


Figuur 2: Straatnamenkaart



### **1.3 Opzet**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie, de beoogde ontwikkelingen, het vigerende gemeentelijke beleid en de uitgangpunten en randvoorwaarden die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Hoofdstuk 3 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat in op de handhaving van de regels van dit bestemmingsplan. Tenslotte komen in de hoofdstukken 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.



## 2 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie (paragraaf 2.1), toekomstige ontwikkelingen (paragraaf 2.2), het relevante vigerende beleid (paragraaf 2.3) en de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden voor die bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn gehanteerd (paragraaf 2.4).

### 2.1 Bestaande situatie

#### 2.1.1 RUIMTELIJKE OPBOUW VAN HET GEBIED

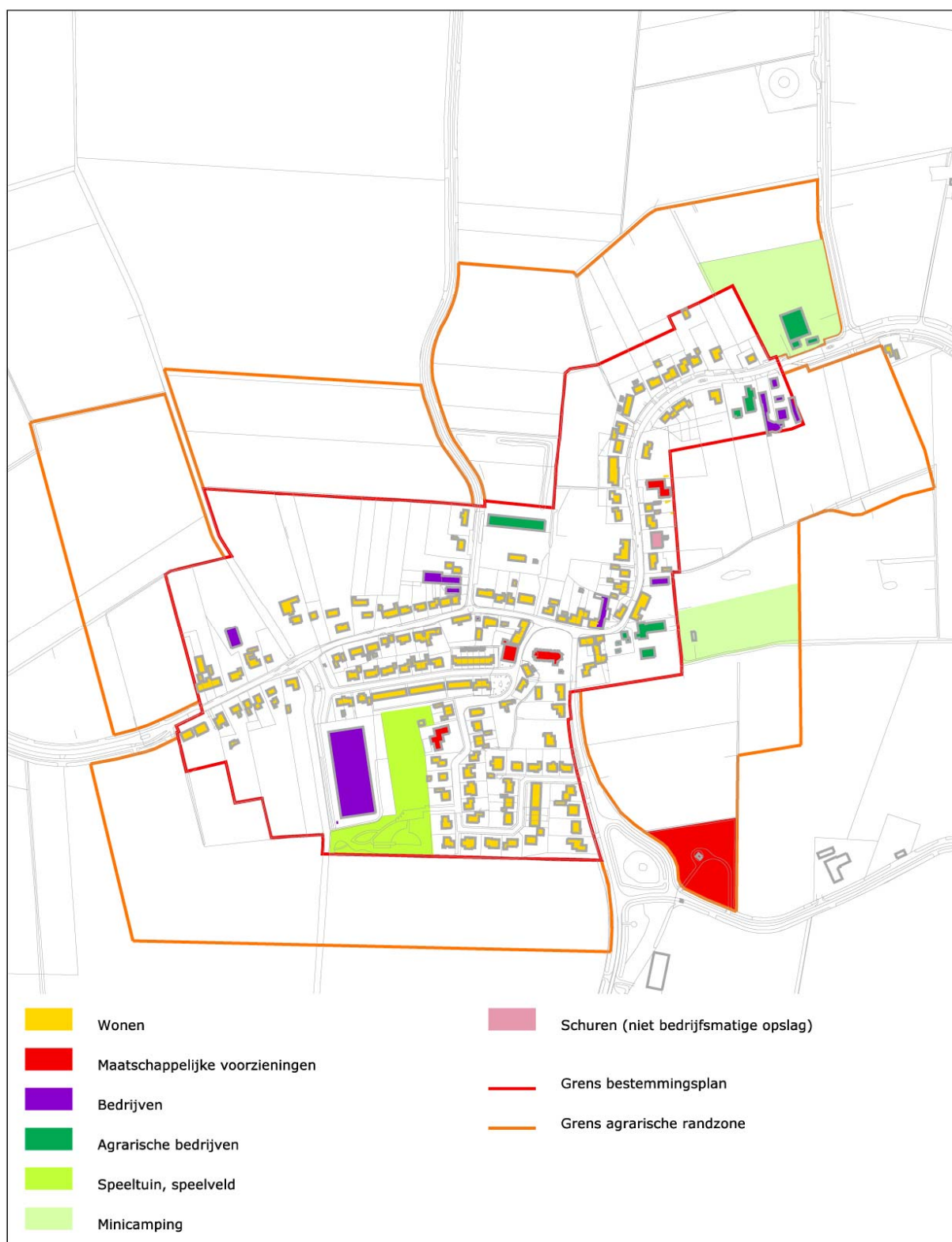
Gapinge is van oorsprong een kerkringdorp, maar de kenmerkende structuur van een centrale kerkring met daarop aansluitend een aantal bebouwingslinten heeft zich in Gapinge niet doorgezet. De kerkring is gepositioneerd langs een lineaire lintstructuur, de planmatige uitbreidingen en het open polderlandschap. Hierdoor vervult de kerkring een centrale rol binnen de kern. De belangrijkste oriëntatiepunten zijn de kerk binnen de oude kerkring en de molen die ten oosten van de kern is gepositioneerd. De infrastructuur van Gapinge wordt bepaald door de belangrijke verbindingsweg tussen Serooskerke en Veere. De belangrijkste bebouwing is van oudsher gekoppeld aan deze route, die over een oude kreekrug loopt. In de zomer zorgt het hoge aantal toeristen in de gemeente voor een intensief gebruik van deze route. Ten zuiden van de kern ligt een kleine planmatige uitbreiding, gekoppeld aan een groenstructuur met speel- en sportterrein.

De karakteristieke bebouwing van Gapinge is geconcentreerd in de kerkring en de Dorpsstraat. Belangrijke individuele gebouwen zijn de kerk en de molen. Gapinge is de kleinste kern van de gemeente Veere. Dit is duidelijk te zien aan de structuur en bebouwing rond de kerk. De uitbreidingen en toevoegingen hebben er niet voor gezorgd dat er een duidelijk gedefinieerde centrale kerkring is ontstaan.

Opmerkelijk is dat een gedeelte van de kerkring direct aan het (agrarisch) middengebied grenst. De Dorpsstraat is geleidelijk verdicht tijdens de periode van 1850 tot 1945. Na deze periode is een aantal planmatige uitbreidingen ontstaan aan de zuidzijde van het dorp. In figuur 3 is de ruimtelijke hoofdstructuur weergegeven.

#### Kenmerken bebouwing

De bebouwing aan de Dorpsstraat wordt gekenmerkt door kleine rooilijnverschillen, een nokrichting die overwegend evenwijdig aan de weg ligt en verschillend kleurgebruik. Vanaf de noordkant heeft het dorp een landelijk karakter dat ontstaat door het lange bebouwingslint met achterkanten naar het open polderlandschap toe. Ook binnen de kern is er op enkele plaatsen sprake van semi-agrarische bebouwing. De zuidzijde heeft een gedifferentieerdere opbouw met verscheidene woningtypen variërend van geschaalde bouwblokken, georiënteerd op de weg die evenwijdig aan de historische lintstructuur loopt, en vrijstaande bebouwing gestructureerd langs een hoefijzervormige route. Op verscheidene plaatsen bestaan doorzichten naar het omliggende landschap.



Figuur 4: Bestaand ruimtegebruik

#### Landschap rondom het dorp

Het landschap rondom het dorp is afwisselend en te verdelen in een open en besloten gebied. De zuidkant van de kern heeft een open karakter, waardoor vergezichten ontstaan naar de stad Middelburg en haar omgeving. Het overige gebied rondom de kern is besloten door de toepassing van opgaande beplanting (meidoorn) van de hoofdwegen.

### 2.1.2 FUNCTIONELE OPBOUW VAN HET GEBIED

In deze paragraaf wordt de bestaande functionele opbouw van het plangebied in beeld gebracht. De huidige situatie vormt – samen met de te verwachten ontwikkelingen – de basis voor de planvorming. Het bestaande ruimtegebruik is weergegeven in figuur 4.

#### Wonen

In Gapinge is de woonfunctie de belangrijkste functie. In de verschijningsvorm kan onderscheid worden gemaakt tussen het historisch lint (Dorpsstraat) met karakteristieke bebouwing en de overige bebouwing die als uitbreiding langs dit lint is gerealiseerd. De bebouwing langs de linten wordt gekenmerkt door zijn kleinschaligheid, zeer sterk wisselende rooilijnen, onregelmatige verkavelingen en een sterke relatie met het buitengebied.

#### Maatschappelijke voorzieningen

Er is een beperkt aantal voorzieningen in Gapinge aanwezig. In het gedeelte van de kern waar de woonwijk 'Schotsehoek' is gerealiseerd is een school gevestigd. Het dorp heeft twee kerken. Dit betreffen de Nederlands Hervormde Kerk 'Torenkerk', inclusief een oude begraafplaats, in het centrum van het dorp en een Gereformeerde Kerk (de mozaïekkerk) aan de Dorpsstraat. In de nabijheid van de Nederlands Hervormde Kerk staat het verenigingsgebouw 'De Spil'.

#### Bedrijvigheid

In de kern zijn onder meer een garagebedrijf, een ambachtsbedrijf/werkplaats een tegelzetterij en een aannemersbedrijf gevestigd. Daarnaast bevinden zich in de kern enkele agrarische bedrijven. In de kern is geen detailhandel of dienstverlening aanwezig.

#### Overige functies

Aan de oostzijde van de kern ligt korenmolen 'De Graanhalm'. In het buitengebied ligt aan de Platteweg een begraafplaats.

#### Agrarische randzone

De bebouwde kom van Gapinge wordt omringd door een agrarische randzone (zie figuur 4). Het buitengebied ten noorden van de bebouwde kom is een agrarische randzone met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. De agrarische randzone ten zuiden en ten oosten van de bebouwde kom heeft landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwetenschappelijke waarden. In deze zone staat vrijwel geen bebouwing. Aan de rand van de kern in de agrarische randzones liggen twee minicampings ('Dorpszicht' en 'Bij de molen'). De overige gronden zijn in gebruik als akkerland.

#### Groenvoorzieningen

Het openbaar groen in de kern is geconcentreerd rond de kerk en aan de zuidkant van de kern. Aan deze zijde liggen een trapveld en een speeltuintje die aansluiten op het

park aan de zuidzijde van de kern. Hier zijn verschillende speelvoorzieningen, zoals speeltoestellen en een jeu-de-boules-baan aanwezig. De begraafplaats rondom de Nederlands Hervormde Kerk is door haar ouderdom een archeologisch monument.

Enkele opvallende elementen die net buiten de kern liggen en tevens als groen zijn aangemerkt zijn de begraafplaats en de twee vliedbergen aan de noord- en zuidzijde van het dorp. Deze vliedbergen dienden oorspronkelijk als een versterkte woonheuvel, waardoor ze nu een cultuurhistorische betekenis hebben.

### 2.1.3 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

#### Inbreidingslocaties

Binnen het plangebied zijn drie locaties die in aanmerking komen voor inbreiding c.q. herstructurering. Dit betreffen het boerenperceel ten zuiden van de Vriezenveenseweg 4, het voormalige aluminiumbedrijf aan de Maria van Reigersbergstraat 2 en de schuur aan de Dorpsstraat tussen 9a en 11.

##### *Herstructurering bedrijfsperceel Maria van Reigersbergstraat 2*

Het aluminiumbedrijf is niet meer in bedrijf. De locatie wordt momenteel gebruikt voor opslag van goederen. Indien deze locatie zal worden herontwikkeld, wordt hiervoor een separate bestemmingsplanherziening opgesteld.

##### *Herstructurering boerderij Vriezenveenseweg*

Voor de locatie is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in de realisatie van 10 woningen. Hiervoor is reeds een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen. In het onderhavige bestemmingsplan zijn de woningen van een passende regeling voorzien.

##### *Omvorming schuur Dorpsstraat tussen 9a en 11*

De schuur aan de Dorpsstraat tussen 9a en 11 is momenteel in gebruik voor opslag van goederen. Gelet op de locatie is het ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar om op deze locatie een woning te realiseren, al dan niet in de bestaande schuur. Om dit mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In een separaat op te stellen wijzigingsplan zal worden ingegaan op de milieu- en overige relevante aspecten die samenhangen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

#### Agrarische percelen Dorpsstraat

Van oudsher komen agrarische percelen voor in lintbebouwing. Gelet op verschillende ontwikkelingen in de landbouw (schaalvergroting, geen opvolging) zijn er steeds meer agrarische bedrijven die als zodanig ophouden te bestaan. De agrarische bedrijfsvoering aan de Dorpsstraat 13 is gestaakt. Derhalve is in het bestemmingsplan hier de bestemming Wonen opgenomen. Indien een verzoek wordt ingediend voor de omvorming van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, wordt hiervoor een separate bestemmingsplanherziening opgesteld.

#### Uitbreidingslocaties

Voor de kern Gapinge is op een aantal locaties uitbreiding denkbaar. Een voor de hand liggende mogelijkheid lijkt de locatie aan de oostzijde van de Schellachseweg. Omdat het dorp aan deze kant een cultuurhistorisch waardevol silhouet heeft, is het niet wenselijk om hier een nieuwe uitbreiding te realiseren.

Een andere mogelijke uitbreidingslocatie ligt aan de zuidzijde van Gapinge, onder Schotsehoek. Deze plek leent zich uitstekend voor het 'afronden' van de zuidzijde van de kern. Invulling van deze locatie is echter pas wenselijk indien het niet mogelijk blijkt om een inbreidingslocatie te ontwikkelen.

## **2.2 Gemeentelijk beleidskader**

Het gemeentelijk beleid voor de kern Gapinge is vastgelegd in verschillende beleidsstukken. Aangezien het bestemmingsplan 'Kom Gapinge' een consoliderend bestemmingsplan betreft zijn (samenvattingen van) deze gemeentelijke beleidsstukken met uitzondering van 'Structuurvisie Gapinge' en het 'Tweede woningen beleid' niet opgenomen in deze toelichting.

### Structuurvisie Gapinge

Het gemeentelijk beleid voor de kern Gapinge is vastgelegd in de structuurvisie Gapinge. Hieronder worden de belangrijkste punten uit de structuurvisie weergegeven:

- het gemeentelijk beleid voor Gapinge heeft een conserverend karakter en is gericht op het behoud van de huidige woonfunctie en het daarbij behorende niveau van voorzieningen en het instandhouden en zonodig verbeteren van de kwaliteit van het woonklimaat;
- voor realisatie van nieuwe woningen wordt de voorkeur gegeven aan inbreidings- c.q. verdichtingsplannen boven uitbreidingsplannen, en kwaliteit boven kwantiteit. Vooralsnog worden geen uitbreidingslocaties aangewezen voor de realisatie van woningbouw;
- in Gapinge zijn de basisvoorzieningen in zeer beperkte mate aanwezig. Het is zaak bijzondere aandacht te besteden aan het instandhouden van de aanwezige voorzieningen en waar mogelijk toevoegen van nieuwe voorzieningen.

### Tweede woningenbeleid

Tweede woningen spelen in veel kernen een belangrijke rol in de woningmarkt. Zij geven problemen voor de leefbaarheid en woonkwaliteit (met name in Domburg en Zoutelande). In de Gebruiksverordening 2<sup>e</sup> woningen is het gebruik van woningen als tweede woningen verboden. Op basis van deze verordening voert de gemeente een gericht handhavingsbeleid. Flankerend beleid is evenwel noodzakelijk om de bestaande voorraad in de kernen optimaal te kunnen benutten en de negatieve effecten voor de leefbaarheid te beperken. Effecten hiervan zijn naar verwachting pas op langere termijn te verwachten. Het terugbrengen van tweede woningen in de permanente sfeer gaat overigens niet ten koste van de woningbouwcapaciteit.

## **2.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden bestemmingsregeling**

Aan het onderhavige bestemmingsplan liggen de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden ten grondslag:

- consolidatie van de bestaande situatie;
- inbreiding in woongebieden;
- behouden en versterken van functiemenging in de kern door regeling beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- uitbreiden mogelijkheden voor mantelzorg;

- behouden van de cultuurhistorische waarden;
- duurzaamheid.

#### Consolidatie

Het onderhavige bestemmingsplan is erop gericht om de bestaande functies en bouw-mogelijkheden in Gapinge vast te leggen. De bestaande ruimtelijke structuur geeft weinig aanleiding tot ingrijpende veranderingen. Tevens is het bestemmingsplan afgestemd op de reeds toegestane planologische ontwikkelingsmogelijkheden van aanwezige gebruiksvormen en bouw mogelijkheden. In principe zijn de opgenomen flexibiliteitsregels gericht op beperkte (ondergeschikte) afwijkingen van de bestaande situatie.

#### Inbreiding in woongebieden

De bestaande woningvoorraad geeft over het algemeen geen aanleiding voor een ingrijpende aanpak. Wel kunnen, afhankelijk van de woningmarktontwikkeling en de vergrijzing maatregelen nodig blijken voor verouderde delen van het woningenbestand. Voor realisatie van nieuwe woningen wordt de voorkeur gegeven aan inbreidings- c.q. verdichtingsplannen boven uitbreidingsplannen en kwaliteit boven kwantiteit. Het gemeentebestuur hanteert een hoog kwaliteitsniveau bij de realisatie van inbreidingen.

Inbreidingen dienen aan te sluiten op de omgeving en een positieve bijdrage te leveren aan verbetering van de ruimtelijk-functionele structuur en/of opheffing van een milieuknelpunt. Bij een verzoek om inbreiding zal worden getoetst aan de volgende aspecten:

- de ontwikkeling moet passen binnen het gemeentelijk beleid;
- de ontwikkelingen moeten passen binnen de planninglijst woningbouw;
- het ruimtelijk beeld van de voorgestane ontwikkelingen moet passen binnen haar omgeving. Hierbij kan gedacht worden aan stedenbouwkundige inpassing, landschappelijke aspecten, relatie met omgeving, groenaspecten, welstandseisen, verkeersaspecten et cetera;
- er moet worden voldaan aan de volgende milieueisen:
  1. *bedrijvigheid*: In de nabijheid van de locatie dienen geen bedrijven aanwezig te zijn die hinder opleveren voor de beoogde functie dan wel waarvan de bedrijfsvoering door aanwezigheid van woningen zou worden belemmerd;
  2. *geluid*: De beoogde ontwikkelingen mogen geen betrekking hebben op een locatie waar de geluidsbelasting niet hoger is of zal worden dan de voorkeursgrenswaarde zoals opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij uitzondering kan er een hogere waarde worden vastgesteld;
  3. *bodem*. De bodemgesteldheid van de locatie dient zodanig te zijn dat er geen gevaar of schade te verwachten mag zijn voor de gebruikers of het milieu.

#### Aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Woningen kunnen gedeeltelijk in gebruik worden genomen voor activiteiten die niet direct als wonen kunnen worden aangemerkt, maar daarmee wel samenhangen. Hierbij kan worden gedacht aan traditionele vrije beroepen (zoals een arts, notaris, advocaat, logopedist, fysiotherapeut), andere vrije beroepen (zoals kleine adviesbureaus, kunstenaars, ontwerpers, privé-onderwijs) en andere kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (kapsalons, pedicures, reclamebureaus, makelaars, computerservice, kinderopvang). Naar alle waarschijnlijkheid zal, gezien maatschappelijke ontwikkelingen, dit gebruik in de toekomst toenemen.



Met betrekking tot de toelaatbaarheid van dergelijke activiteiten aan huis zal worden gelet op de hinder die het gebruik oplevert voor het woonmilieu en de afbreuk die het gebruik doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Activiteiten die een onevenredige hinder voor het woonmilieu en onevenredige afbreuk van het woonkarakter van de wijk of buurt veroorzaken zijn niet toegestaan. Bij de beoordeling hiervan wordt ondermeer getoetst aan het Bouwbesluit, of het gebruik ondergeschikt is aan de woonfunctie en de invloed op de verkeersafwikkeling en parkeerbalans.

#### Mantelzorg

Mogelijkheden voor tijdelijke inwoning ten behoeve van verzorging van bijvoorbeeld oudere, zieke of gehandicapte familieleden, zogenaamde mantelzorg, worden rechtstreeks toegestaan in / bij permanent bewoonde burger- en bedrijfswoningen en in de daarbij behorende aan- en uitbouwen. Inwoning valt in beginsel onder de activiteit wonen en zal ruimtelijk geen effect hebben, zolang dit niet tot woningsplitsing leidt. Bij inwoning is slechts sprake van één hoofdbewoner.

Inwoning dient derhalve nadrukkelijk te gaan om het (ondergeschikte) gebruik van een deel van een aanwezige woning (voor de mantelzorg), zonder dat daarbinnen (de mogelijkheid van) een nieuwe zelfstandige woning ontstaat. De woning kan daartoe met het oog op privacy worden ingericht met dubbele voorzieningen.

Om in te kunnen spelen op deze steeds groter wordende maatschappelijke vraag is in dit bestemmingsplan voor het gebruik van een bijgebouw voor mantelzorg een regeling opgenomen.

#### Handhaven bestaande bedrijven

Uitgegaan wordt van het handhaven van de bestaande bedrijven, deze zijn middels specifieke bestemmingen op de kaart aangeduid. Vervanging van bestaande bedrijven door nieuwe bedrijven is mogelijk, indien het een zelfde bedrijf is.

#### Behouden van cultuurhistorische waarden

In het plangebied zijn verschillende monumenten aanwezig. Dit betreft een duiventil en de stellingmolen De Graanhalm aan de Dorpsstraat 1, het orgel in de Gereformeerde Kerk (de Torenkerk) aan de Dorpsstraat 7 en de Nederlands Hervormde kerk (de Mozaiekkerk) aan de Dorpsstraat 25. Daarnaast liggen in de directe omgeving van het plangebied 2 zogenaamde vliedbergen (zie tabel 1). Bescherming van deze gronden vindt plaats via het monumentenbeleid en de Monumentenwet 1988. Dit betekent dat bescherming in het bestemmingsplan niet nodig en zelfs ongewenst is (voorkomen onnodige dubbele regelgeving).

<b>Adres</b>	<b>Beschrijving monument</b>
Dorpsstraat 1	Duiventil
Dorpsstraat 1	Molen 'de Graanhalm'
Dorpsstraat 7	Orgel in de Gereformeerde Kerk
Dorpsstraat 25	N.H. Kerk
Schellachse Weg	Terrein waarin vluchtberg (ROB)
Snouck Hurgronjeweg	Terrein waarin vluchtberg (ROB)

Tabel 1: overzicht monumenten

### Duurzaamheid

Met het tekenen van het 'Zeeuws convenant duurzaam bouwen' heeft de gemeente Veere zich verplicht bij nieuwbouw maatregelen te treffen die worden genoemd in het 'Nationaal pakket duurzaam bouwen'. De maatregelen zijn erop gericht de gezondheids- en milieuschade in alle bestaansfasen van een gebouw te beperken (vanaf de winning van de grondstof via bouw tot sloop). De gemeente zal de maatregelen onder de aandacht brengen van indieners en uitvoerders van bouwplannen.

De agrarische bedrijven kunnen gezien hun ligging, de aard en omvang van hun agrarische bedrijfsvoering op hun huidige locatie gehandhaafd blijven.

### **3 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING**

#### **3.1 Geluidhinder**

##### Wegverkeerslawaaï

In het onderhavige bestemmingsplan zijn geen nieuwe geluidsgevoelige functies middels een directe bestemming mogelijk gemaakt. Daarnaast biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor nieuwe geluidshinderlijke activiteiten of reconstructie van wegen. Toetsing van het bestemmingsplan aan de Wet geluidhinder (Wgh) is derhalve niet noodzakelijk.

#### **3.2 Bodemverontreiniging**

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Door de gemeente Veere zijn bodemkwaliteitskaarten opgesteld (vastgesteld 2007), voor alle kernen en het buitengebied. Doel van de bodemkwaliteitskaarten is de uitwisselbaarheid van partijen grond uit de verschillende onderscheiden deelgebieden vast te leggen (mogelijkheden voor import en export van partijen grond tussen de verschillende deelgebieden), door per deelgebied de kwaliteit van de grond te bepalen.

De bodemkwaliteitskaarten zijn gebaseerd op een indeling in deelgebieden op grond van de historische ontwikkeling in het bodemgebruik. Voor alle gemeentelijke kernen (met uitzondering van Veere) zijn twee bodemkwaliteitszones onderscheiden, te weten het bebouwde gebied voor 1945 en het bebouwde gebied van na 1945.

Per deelgebied is de bodemkwaliteit gewaardeerd. Daarbij is onderscheid gemaakt in twee bodemlagen (dieptetrajecten), te weten de bovengrond (0 tot 0,5 m onder maaiveld) en de ondergrond (0,5 tot 1 m beneden maaiveld).

Bij het waarden van de bodemkwaliteit zijn vier categorieën onderscheiden:

- schoon;
- licht verontreinigd homogeen;
- licht verontreinigd heterogeen;
- ernstig verontreinigd.

Op grond van een analyse van de bodemonderzoeksgegevens is een grondstromenmatrix opgesteld. Daarin wordt weergegeven of grond uit een bepaald deelgebied naar een ander deelgebied kan worden geëxporteerd. Grond uit een bodemkwaliteitszone die is aangemerkt als schoon mag zonder keuring of toetsing in alle zones worden toegepast. Grond uit een homogeen, licht verontreinigde zone kan worden toegepast in zones met een vergelijkbare kwaliteit. Grond uit een heterogeen, licht verontreinigde zone kan slechts worden toegepast indien een partijkeuring heeft plaatsgevonden en de gemiddelde kwaliteit van de partij overeenkomt met de kwaliteit van de toepassingszone. Grond uit een ernstig verontreinigde zone mag alleen worden toegepast na het uitvoeren van een partijkeuring en de gemiddelde kwaliteit van de partij vergelijkbaar is met de kwaliteit van de toepassingszone en waarbij het geen ernstig verontreinigde partij betreft.

De historische kern is licht verontreinigd met zware metalen en PAK. De omliggende woningen van na 1945 bevatten geen verontreiniging.

Grond uit de kwaliteitszone van na 1945 kan in alle andere deelgebieden worden hergebruikt. Grond uit de kwaliteitszone van voor 1945 op een diepte van 0-0,5 m kan alleen in zones met dezelfde kwaliteit worden hergebruikt. Voor Gapinge betekent dat, dat de grond uit het deelgebied van voor 1945 in hetzelfde gebied kan worden hergebruikt, maar ook in Oostkapelle, Serooskerke, Vrouwenpolder en Zanddijk van voor 1945.

In het onderhavige bestemmingsplan worden geen directe nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het aspect bodemverontreiniging de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

### **3.3 Flora en fauna**

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied ligt niet in of in de directe omgeving van een beschermingszone in het kader van de Habitat- en/of Vogelrichtlijn. De dichtbijzijnde beschermingszone ligt op ruim 4,5 km van het plangebied. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit een natuurgebied in het kader van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (pEHS).

De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve van het onderzoek of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket.

Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijnesignaleerd. Het onderhavige plangebied valt in twee hokken, waar onder meer verschillende soorten zoogdieren, broed- en watervogels en een vlindersoort zijn aangetroffen.

Het plangebied vormt een gering oppervlak in verhouding tot de totale oppervlakte van de twee hokken. Het plangebied bestaat voornamelijk uit bebouwd gebied. Binnen de kilometerhokken vallen verder akkerbouwgronden en weilanden rondom het plangebied.

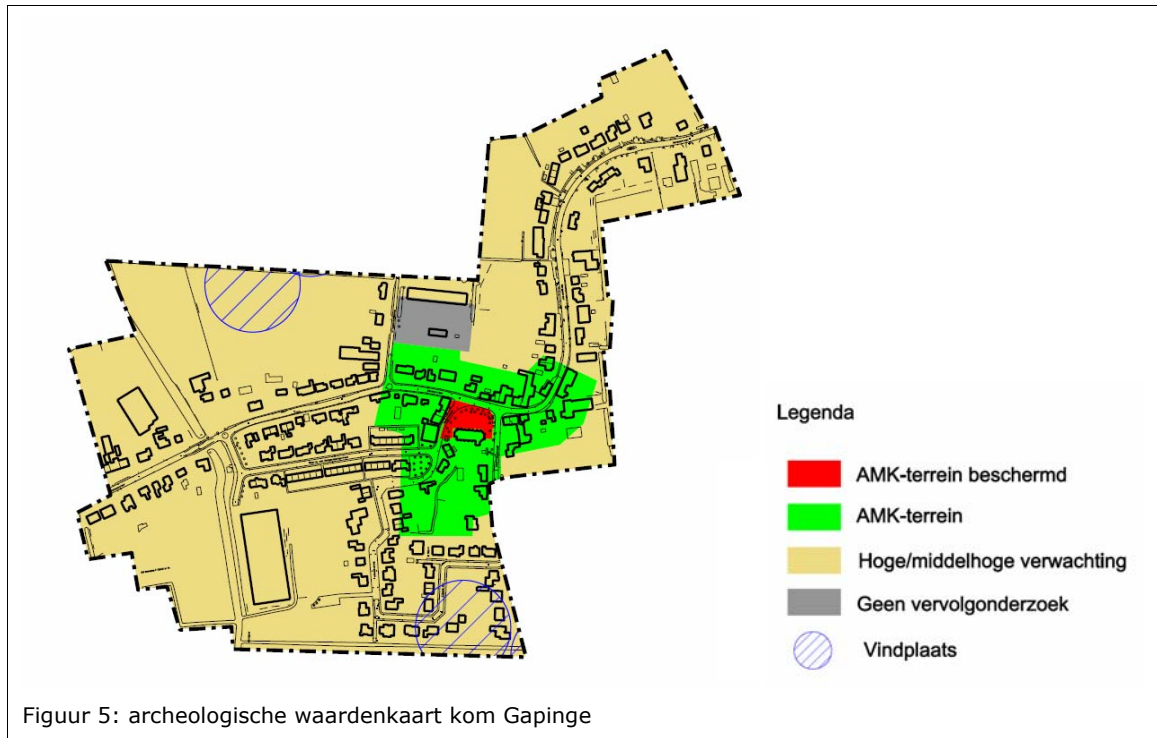
Gezien de terreinomstandigheden en de grootte van de oppervlakte is de kans dat er dier- en plantensoorten in laatst genoemde gronden voorkomen groter dan in het bebouwd gebied van het plangebied. Aangezien voorliggend plan gericht is op het conserveren van de bestaande situatie wordt in het kader van dit plan geen nader onderzoek uitgevoerd. Eventuele ontwikkelingen worden te zijner tijd worden onderzocht op de effecten van de ingreep op eventueel beschermde dier- en plantensoorten. Derhalve levert het aspect flora en fauna geen belemmeringen op voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan.

### **3.4 Archeologie**

De provincie Zeeland en gemeente Veere streven naar een versterking van de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. In de geest van het Verdrag van Malta is in 2007 een wijziging van de monumentenwet 1988 in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel van de WAMZ is dat de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed bij de gemeenten komt te liggen. In de WAMZ wordt geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Volgens de wet kan in het belang van de archeologische monumentenzorg bij een bestemmingsplan worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport dient over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

Vooruitlopend op de WAMZ hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid geformuleerd en vastgesteld in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren 2006, die in 2008 is geëvalueerd in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008. Deze laatste nota schrijft nu het vigerende archeologiebeleid binnen de gemeente Veere voor, waardoor het provinciale archeologiebeleid op de tweede plaats komt. Om ervoor te zorgen dat het Nederlandse archeologisch erfgoed wordt beschermd en er bij ruimtelijke afwegingen rekening wordt gehouden met archeologische waarden, is vanuit het Rijk een Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) opgesteld, waarin alle bekende archeologische waarden zijn opgenomen. Terreinen van archeologisch belang of waarde zijn vastgelegd op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Om een indicatie te krijgen voor een archeologische verwachting is een archeologisch

verwachtingsmodel opgesteld in de vorm van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Beide kaarten, naast enkele historische kaarten, liggen aan de basis van de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De vrijstellingsregeling behorende bij het Walchers archeologiebeleid gaat uit van deze laatste kaart.



#### Aandachtspunten voor het beleid

Het Walcherse archeologiebeleid is op de eerste plaats gericht op zogenaamd behoud in situ. Dit houdt in dat er naar gestreefd moet worden archeologische waarden ongestoord in de ondergrond te bewaren. Ingrepen die tot de aantasting van de verwachte archeologische resten leiden, moeten zoveel mogelijk worden vermeden. In geval van (plan)wijzigingen waarvoor graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn, moeten initiatiefnemer er op worden gewezen, dat voorafgaand aan graafwerkzaamheden, die de in het Walchers archeologiebeleid vastgestelde diepten en oppervlaktes overstijgen, archeologisch vooronderzoek in de vorm van bureauonderzoek, eventueel gevolgd door inventariserend veldonderzoek, moeten worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan verdere belangenafweging en besluitvorming plaatsvinden. Bij planontwikkeling op het gebied van ruimtelijke ordening binnen de zogenaamde AMK-terreinen moet bovendien de provincie worden geraadpleegd over het vervolgtraject.

De Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart dient als archeologisch toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten. Op basis van het Walchers archeologiebeleid en aan de hand van het in het kader van de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan door de Walcherse Archeologische Dienst uitgevoerde bureauonderzoek werden voor verschillende zones binnen de kom van Gapinge de volgende beleidsregels vastgesteld:

Het bestemmingsplan voor de kom van Gapinge beslaat vier verschillende zones, waarvoor volgens het gemeentelijk archeologiebeleid verschillende vrijstellingen gelden. Bijkomend geldt een specifieke regeling in de nabijheid van bekende vindplaatsen.

Het bestemmingsplan voor de kom van Gapinge beslaat de historische kern die als terrein van zeer hoge archeologische waarde (AMK-gebied, beschermde status) op de waardenkaart in rood is aangeduid. Het Rijksbeleid stelt dat voorafgaand aan geplande bodemingrepen binnen deze terreinen een monumentenvergunning moet worden aangevraagd.

Het bestemmingsplan voor de kom van Gapinge beslaat de historische kern die als terrein van hoge archeologische waarde (AMK-gebied) op de waardenkaart in groen is aangeduid. Voor dit gebied geldt Waarde Archeologie 2 (WA2). Het Walcherse archeologiebeleid stelt dat binnen deze terreinen bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 60 m<sup>2</sup> voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek.

Het overige deel van de kom van Gapinge beslaat een zone die op de archeologische beleidsadvieskaart voor Walcheren is aangegeven als gebied met hoge en middelhoge trefkans op archeologische vondsten (verwachtingszone). Voor dit gebied geldt Waarde Archeologie 3 (WA3). Het beleid stelt hier dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 500 m<sup>2</sup> voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek (donkergeel aangeduid op figuur 5).

Er zijn drie archeologische vindplaatsen opgenomen op de waardenkaart van Gapinge. Rondom deze vindplaatsen geldt binnen een straal van 50 meter dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 30 m<sup>2</sup> voorafgegaan moet worden door archeologisch onderzoek. Op de archeologische waardenkaart staan de 50 meter-zones rond de bekende vindplaatsen aangeduid als blauw gearceerde cirkels (figuur 5; van een vindplaats achter Dorpstraat 70 bevindt de uiterste rand zich net binnen de komgrens).

Op basis van archeologisch onderzoek kon één zone worden vrijgegeven van vervolgonderzoek. Deze zone bevindt zich ter hoogte van de Schotsehoek en is grijs aangeduid op de archeologische waardenkaart (figuur 5).

### **3.5 Water**

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

## Watersysteem

### *Grondwatersysteem*

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type 'Groot zoet' (te ontwikkelen, mogelijk aanwezig). Dat wil zeggen dat er mogelijk grote zoetwaterbellen in de bodem aanwezig of te ontwikkelen zijn, waar in principe grondwateronttrekking mogelijk is afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden. Dit watersysteemtype bevindt zich in hoger gelegen gebieden met een zandige bodemopbouw waar geen of slechts een dunne deklaag van klei of veen aanwezig is. Hierdoor kan de neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van meer dan 15 m beneden maaiveld.

### *Oppervlaktewatersysteem*

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid Walcheren Centraal behorende tot de Polder Walcheren. Het oppervlaktewater wordt afgevoerd in zuidoostelijke richting en via een stelsel van hoofdwatgangen uitgemalen op het kanaal van Walcheren (via het gemaal Poppenkinderenburgh). Ten behoeve van regulering van de waterafvoer zijn er diverse stuwen aanwezig.

## Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

De provincie Zeeland heeft samen met de waterschappen het Waterhuishoudingsplan 2001-2006 Samen slim met water opgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt. Gestreefd wordt naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Gapinge ligt in een gebied dat minst geschikt tot zeer geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte van circa -0,5 tot + 2 m boven Normaal Amsterdams Peil. In het plangebied zijn beperkte tot ruime mogelijkheden voor infiltratie. Er sprake van weinig tot sterke zettingsgevoeligheid. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding.

## Overleg waterbeheerder

In het kader van de structuurvisies/discussienota's van de kernen in de gemeente Veere heeft het Waterschap in een brief van 16 juli 2002 een advies gegeven. Het uitgangspunt is dat voor uitbreidingslocaties gestreefd wordt naar 100% afkoppelen. Voor inbreidingslocaties zal per locatie bekeken moeten worden in hoeverre het afkoppelen ook in de (directe) omgeving meegenomen kan worden. Concreet betekent dit dat er naar een manier gezocht moet worden om het afgekoppelde hemelwater af te voeren. Verder dient onderzocht te worden of er extra berging gecreëerd moet worden.

In overleg met het Waterschap Scheldestromen zal aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' een advies voor het plangebied worden gegeven.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.



Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan en de ligging van een groot deel van het plangebied op een kreekrug worden geen nadelige effecten voorzien. In het gebied zijn geen problemen met wateroverlast bekend. Om wateroverlast vanuit waterlopen te voorkomen, wordt een bouwpeil van 1,3 m boven het hoogste streefpeil geadviseerd.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan en de ligging van het plangebied op een kreekrug worden geen nadelige effecten voorzien voor de watervoorziening.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	Er bevindt zich geen oppervlaktewater van enige omvang in Gapinge.
Riolering	Vasthouden, bergen afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	In de kern is een gemengd rioelstelsel aanwezig. Bij vervanging van de riolering zal beoordeeld worden of de aanleg van een gescheiden stelsel mogelijk is uit het oogpunt van waterkwaliteit en -kwantiteit.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	In het gebied zijn geen problemen met grondwateroverlast bekend. Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Verzocht wordt om natuurvriendelijke oevers aan te leggen daar waar in de planperiode werkzaamheden aan watergangen worden uitgevoerd. Langs waterlopen dient een afstand van 5 tot 7 m aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt in een geen tot ruim infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.
Onderhoud(mogelijkheids) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Er liggen geen waterlopen in de directe nabijheid van de beoogde uitbreidingslocatie.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen waterschapswegen voor	Er liggen (verbindende) waterschapswegen binnen het plangebied.

Zoals aangegeven heeft het voorliggende bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter. Bij de concrete realisering van ontwikkelingslocaties wordt aandacht besteed aan de effecten van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

### 3.6 Milieuhinder

#### *Aanbod en situering*

In het plangebied is een beperkt aantal bedrijven/voorzieningen gevestigd te midden of op korte afstand van woonbebouwing.

#### *Staat van Bedrijfsactiviteiten*

Om inzicht te krijgen in de mate van milieubelasting van de gevestigde bedrijven in het plangebied is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' gebaseerd op de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' 2009. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten aan de hand van milieucategorieën zijn gerangschikt naar de mate van belasting van het milieu. Hoe hoger de milieubelasting van het bedrijf, hoe hoger de categorie is waaronder het bedrijf valt. Iedere milieucategorie kan worden vertaald naar een minimaal aan te houden richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Het gaat hierbij uitdrukkelijk om indicatieve afstanden. In een concrete situatie dient de werkelijk aan te houden afstand nader te worden bepaald.

#### *Inschaling van bedrijven*

De bedrijven zijn ingeschaald in de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In tabel in bijlage 2 is deze inschaling weergegeven. Uit de inschaling blijkt dat de meeste bedrijven tot categorie B behoren. Op basis hiervan en de richtafstand tot de bestaande woningen is de algemene toelaatbaarheid bepaald op categorie B. Eén bedrijf betreft een categorie C-bedrijf. Categorie B-bedrijven kunnen in gemengd gebied worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Categorie C-bedrijven zijn bedrijven met activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen. De bestaande bedrijven worden allemaal positief bestemd. Dat

wil zeggen dat wanneer bedrijven in een hogere categorie vallen dan algemeen toelaatbaar, in de regels wordt vastgelegd dat de betreffende bedrijfsactiviteiten ter plaatse toelaatbaar zijn.

#### *Milieuzonering*

Om milieuhygiënische redenen kunnen in het plangebied niet alle denkbare bedrijfsactiviteiten worden toegelaten. In verband hiermee is een milieuzonering gewenst, waarbij wordt aangegeven welke categorieën van bedrijfsactiviteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten vanuit milieuoogpunt per locatie toelaatbaar zijn. Op de bedrijfspercelen in de woonkern waar van oudsher sprake is van een menging van functies, worden gegeven de ligging te midden van woonbebouwing bedrijven tot en met categorie B toelaatbaar geacht. Van belang hierbij is dat de huidige bedrijven reeds lange tijd in het plangebied gevestigd zijn. Nieuwvestiging van bedrijven in de woonkern is niet mogelijk. Het hanteren van een milieuzonering betekent overigens niet dat alle bedrijven die passen binnen het geformuleerde toelatingsbeleid (milieuzonering) daadwerkelijk kunnen worden toegestaan. Het bestemmingsplan biedt slechts een globaal kader voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten; in het spoor van de Wet milieubeheer, het Activiteitenbesluit en de Wabo vindt toetsing plaats aan de hand van de concrete situatie. Het kan voorkomen dat een bedrijf wel past binnen het geformuleerde toelatingsbeleid, maar dat het bijvoorbeeld vanwege de werkelijke milieuhinder geen omgevingsvergunning qua milieu kan krijgen of aan strengere milieuvoorschriften zal moeten voldoen. De Wet milieubeheer blijft altijd het concrete toetsingskader. Bedrijven die zich willen vestigen, dienen te allen tijde aan de milieuvergunning te voldoen, ongeacht de in het bestemmingsplan opgenomen toelaatbaarheid.

Daarnaast hoeft de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie niet in alle gevallen onaanvaardbaar te zijn. De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een globale inschaling van de mate van hinder van bedrijven. Het komt met name voor dat een bedrijf door de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk bedrijf voor de betreffende activiteit een afwijking worden verleend (passende maatregelen worden in dergelijke gevallen geregeld via de vergunning in het kader van onder meer de Wet milieubeheer).

#### Overige functies

Volgens richtafstanden zou er circa 30 m afstand moeten zijn tussen bouwvlakken behorende bij landbouwbedrijven en bebouwing voor tuinbouw. In het onderhavige plan wordt niet voldaan aan deze richtafstanden. Het betreft hier echter bedrijvigheid die van oudsher in de kern voorkomt. Ook zijn geen klachten bekend over deze bedrijven.

In Gapinge zijn verschillende maatschappelijke functies aanwezig, waarbij ook rekening wordt gehouden met een richtafstand. Gelet op de aard en de omvang van de functies (school, dorpshuis en kerken) zijn deze passend binnen een woonomgeving.

In het plangebied is geen zelfstandige horeca aanwezig. Wel is ondergeschikte horeca toegestaan binnen de bestemming Maatschappelijk en Sport. De activiteit moet dan wel passen binnen categorie 1a van de opgenomen Staat van Horeca-activiteiten. Dit betreffen uitsluitend lichte horeca-activiteiten.

### 3.7 Bufferzone

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 m. Binnen deze zone moet (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten worden. Een kleinere afstand (50 m) kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij geluidgevoelige bestemming(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betrokken landbouwbedrijven. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 m in acht te worden genomen.

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is in deze 100 m zone geen nieuwvestiging van agrarische bedrijven mogelijk. Binnen een afstand van 100 m van de kern zijn wel bestaande akkerbouwbedrijven gelegen, te weten aan de Dorpsstraat 3 en 15. Aan de Dorpsstraat 78 is een tegelzetterij aanwezig. Er is geen noemenswaardige hinder te verwachten voor in de buurt gelegen woningen. Vice versa zijn er tevens geen (toenemende) beperkingen te verwachten voor de akkerbouwbedrijven.

### 3.8 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid aan verschillende aspecten aandacht te worden besteed, namelijk:

- bedrijven in of in de directe omgeving van het plangebied, waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

In of in de directe omgeving van het plangebied vinden geen van de bovengenoemde activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats. Ook worden geen nieuwe risicovolle activiteiten in de bestemmingsregeling toegelaten. Derhalve wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid in het onderhavige bestemmingsplan voldoende is gewaarborgd.

### 3.9 Planologisch relevante leidingen

#### Buisleidingen

Volgens het Omgevingsplan Zeeland dienen planologisch relevante leidingen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens dienen relevante zones te worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen / goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch (i.c. 47,5 cm);
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen aanwezig.

#### Straalpad

Een deel van het plangebied ligt binnen de straalpadverbinding voor de telecommunicatie tussen Goes en Domburg. Om het straalpad te vrijwaarden van obstakels mogen bouwwerken ter plaatse van het straalpad niet hoger worden gebouwd dan 14 m. Dit straalpad is door middel van een gebiedsaanduiding op de kaart en in de regels opgenomen.

#### Conclusie

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect planologisch relevante leidingen voldoende in gewaarborgd.

### **3.10 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Doel van de wet is het verbeteren van de luchtkwaliteit waarbij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden doorgang kunnen vinden. In deze wet zijn de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd.

Het bestemmingsplan is overwogen consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij sprake is van grote verkeersaantrekkende werking. Derhalve zal de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit in of in de directe omgeving van het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan niet in de weg.

### **3.11 Overige belemmeringen**

#### Molenbiotoop

Aan de Dorpsstraat nr. 1 bevindt zich de korenmolen 'De Graanhalm' die dateert uit 1896. Voor het behoud van de cultuurhistorische betekenis van deze stellingmolen is het van belang dat de molen kan blijven functioneren als werktuig en als herkenningspunt. Bij nieuwe bouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de molenbiotoop (molenomgeving). De molenbiotoop is niet wettelijk beschermd, maar kan op gemeentelijk niveau in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Ter bescherming van de molen is in de regels een regeling opgenomen, waarin hoogtebeperkingen aan obstakels (bebouwing en begroeiing) tot een afstand van 400 m van de molen zijn bepaald. Te hoge objecten kunnen immers leiden tot windturbulentie en te sterk wisselende windkracht op wieken en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen (wanneer deze in bedrijf is).



## 4 JURIDISCHE VORMGEVING

### 4.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Kom Gapinge' kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'beheersplan'. In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, et cetera) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (kaart) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De kaart van 'Gapinge' bestaat uit één kaartblad.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)'.

### 4.2 Toelichting op de bestemmingen

#### 4.2.1 INLEIDENDE REGELS

##### Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

##### Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### 4.2.2 BESTEMMINGSGEELS

##### Agrarisch (artikel 3)

De agrarische activiteiten zijn conform de bestaande situatie bestemd. In de bestemmingsomschrijving en de gebruiksregels is aangegeven welke activiteiten zijn toegelaten en welke activiteiten zijn verboden. Binnen de bestemming zijn grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan, inclusief een aantal niet-agrarische nevenactiviteiten. Het is niet toegestaan een boomgaard ten behoeve van de fruitteelt aan te planten bin-

nen een afstand van 50 m van woningen van derden en terreinen voor verblijfsrecreatie vanwege milieueisen. Ook is het niet toegestaan om buiten de bouwvlakken doek voor containervelden of afdekfolies anders dan voor containervelden met uitzondering van een aaneengesloten jaarlijkse periode van 4 maanden aan te brengen. Daarnaast mogen geen mestbassins of waterbassins worden gebruikt of worden gerealiseerd.

De toegestane bebouwing moet opgericht worden in aangegeven bouwvlakken, met uitzondering van erfafscheidingen. Per bouwvlak is ten hoogste 1 agrarisch bedrijf met bedrijfswoning toegelaten. Verder worden regels gesteld aan de toegelaten bouw- en goothoogte van gebouwen en bouwwerken, de afstand van bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens, en de oppervlakte en inhoud van de bedrijfswoning.

Om ontwikkelingen met een beperkte omvang binnen de bestemming mogelijk te maken zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Er zijn regels opgenomen waarmee het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken:

- het oprichtingen van bouwwerken buiten het bouwvlak voor de fruitteelt;
- het in acht nemen van de afstand van bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens;
- de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in een woning;
- het gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf;
- het gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg.

Daarnaast is het college van burgemeester en wethouders bevoegdheid om de bouwvlakken te wijzigen en/of te vergroten. In de regels zijn voorwaarden opgenomen waaraan de wijziging en/of afwijking moet voldoen.

#### Bedrijf (artikel 4)

De toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten op gronden met de bestemming Bedrijf is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. In het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig. Deze bedrijven zijn met een aanduiding positief bestemd.

Binnen de bestemming zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd. Gebouwen en overkappingen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Daarnaast is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan. Er worden verschillende eisen gesteld aan de maximum goot- en/of bouwhoogte van bouwwerken en de situering ervan.

Geluidshinderlijke en risicovolle inrichtingen, zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan vanwege milieueisen of beleidsregels. Dit geldt ook voor onderschikte verkoop en opslag van consumentenvuurwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken voor seksinrichtingen of straatprostitutie. Er is uitsluitend ondergeschikte detailhandel toegestaan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken bij omgevingsvergunning om bedrijven toe te laten uit een hogere categorie dan toegelaten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' en om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' voorkomen. Voorwaarde is dat de bedrijven naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de toegelaten categorie. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning moet het college van burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een onafhankelijke milieudeskundige.



Het gebruik van de bedrijfswoning voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is rechtstreeks toegestaan.

Daarnaast worden nog enkele algemene flexibiliteitsbepalingen opgenomen waarmee van de gebruiksregels kan worden afgeweken. Zo kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor recreatief nachtverblijf of mantelzorg.

#### Groen (artikel 5)

Binnen de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht. Gebouwen zijn enkel toegelaten indien dit nutsvoorzieningen betreft. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van een gebouw mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### Kantoor (artikel 6)

Een gedeelte van de voormalige kerk aan de Dorpsstraat 7 is bestemd voor 'Kantoor'. Binnen deze bestemming zijn kantoren en daarmee samenhangende tuinen en erven parkeervoorzieningen, groen, water en nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Kantoor' is door middel van het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan, de indeling van het bestemmingsvlak op de verbeelding tot uitdrukking gebracht.

#### Maatschappelijk (artikel 7)

Maatschappelijke voorzieningen, zoals (overheids)voorzieningen inzake gezondheidszorg, religie, onderwijs en kinderopvang en openbare dienstverlening zijn bestemd tot 'Maatschappelijk'.

Detailhandel en horeca zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte onderdeel van de bedrijfsvoering. Per maatschappelijke voorziening is een bedrijfswoning toegestaan. De gebouwen en overkappingen moeten worden opgericht binnen een bouwvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn regels opgenomen voor de toegestane goot- en bouwhoogte, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde. Het gebruik van de bedrijfswoning voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is rechtstreeks toegestaan.

Algemene flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen waarmee het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken voor het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor mantelzorg.

#### Sport (artikel 8)

De sportvelden zijn bestemd voor 'Sport'. Op deze gronden mogen bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht. Binnen het aangegeven bouwvlak mogen de gebouwen worden opgericht. De bouwhoogte hiervan is vastgelegd. De maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is afgestemd op de behoefte aan speelwerktuigen, ballenvangers, vlaggen- en lichtmasten. Er zijn specifieke gebruiksregels opgenomen ten aanzien van de bijbehorende horeca en evenementen.

#### Verkeer (artikel 9)

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen met maximaal 2 rijstroken, voet- en fietspaden en verblijfsgebied. Daarnaast zijn deze gronden onder meer bestemd voor terrassen, sport- en speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan. De oppervlakte van een gebouw mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen en de hoogte 3,5 m.

#### Water (artikel 10)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, wateraanvoer en -afvoer, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er mogen enkel bouwwerken geen gebouwen en geen overkapping zijnde worden opgericht. In de bouwregels is de bouwhoogte vastgelegd.

#### Wonen (artikel 11)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

Hoofdgebouwen mogelijk uitsluitend worden gebouwd in bouwvlakken. Er wordt, door middel van bouwaanduidingen, onderscheid gemaakt in verschillende bebouwingstypen en -categorieën: aaneengebouwd, twee-aaneen, vrijstaand en gestapeld. Aan de verschillende categorieën zijn specifieke bouwregels verbonden. Op de verbeelding is de goothoogte van hoofdgebouwen opgenomen. De bouwhoogte mag 5 m meer bedragen dan de opgenomen goothoogte.

Aan- en uitbouwen en de bijgebouwen mogen binnen een bouwvlak en op gronden met de aanduiding 'erf' worden gebouwd. In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Voor bouwwerken geen gebouw zijn maximale de bouwhoogten aangegeven.

Het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in een woning en het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is op kleinschalig niveau direct toelaatbaar.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Het is mogelijk om bij omgevingsvergunning af te wijken voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg.

#### Waarde-Archeologie-1 (artikel 12), Waarde-Archeologie-2 (artikel 13), Waarde-Archeologie-3 (artikel 14)

De in deze artikelen aangegeven bestemmingen betreffen zogenoemde dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen zijn met arceringen op de kaart weergegeven. De bestemmingen vallen samen met een groot aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem. Hiervoor is het beleid zoals dat is vermeld in paragraaf 3.4 leidend. Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) een omgevingsver-

gunning voor het bouwen kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daarvoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen afhankelijk gemaakt van een omgevingsvergunning.

Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Deze wordt niet verleend indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

#### 4.2.3 ALGEMENE REGELS

##### Anti-dubbeltelregel (artikel 15)

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4. Bro vast voorgeschreven. De antidubbeltelbepaling zorgt ervoor dat op een terrein door herverkaveling niet meer kan worden gebouwd dan door de bestemmingsplanwetgever wordt beoogd. Om hiervan een voorbeeld te geven: binnen de bestemming Wonen mag een bepaald percentage van het erf worden bebouwd. Indien het absolute oppervlak (uitgedrukt in m<sup>2</sup>) is bereikt, kan door het bijkopen van een stuk erf van het aangrenzend perceel extra bebouwing tot dit maximum worden gerealiseerd. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat het overgedragen erf nog eens in de beoordeling van de bouwmogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

##### Algemene bouwregels (artikel 16)

Dit is een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn op de kaart aangeduid met een dikke lijn. Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten Dit artikel bevat een regeling voor bestaande maten die afwijken van de voorgeschreven maten in deze regels. Het artikel betreft uitsluitend een bouwbeplanning en geen gebruiksbeplanning. Met deze bepaling wordt voorkomen, dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, onder het overgangsrecht komen te vallen. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (3 augustus 2005) blijkt, dat deze algemene bepaling aanvaardbaar is. Een gedetailleerde inventarisatie en individuele beoordeling van afwijkingen zijn niet nodig. Essentieel is dat het gaat om bevestiging van bestaande, afwijkende situaties, zodat bij beoordeling van bouwaanvragen direct duidelijk is welke maat bepalend is: namelijk de bestaande maat. Hiermee ligt objectief de strekking van de bepaling vast. Daar waar daadwerkelijk andere situaties worden nagestreefd, is dit door andere bestemmingen of bouwbeplantingen vastgelegd. Dit komt overigens in dit bestemmingsplan niet voor. In de bepaling is nadrukkelijk vastgelegd dat op de bedoelde bestaande afwijkingen het overgangsrecht niet van toepassing is. Onder de oppervlaktematen valt ook het bebouwingspercentage.

##### Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 17)

Bouwwerken die krachtens een omgevingsvergunning op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden of zijn gebouwd, maar die qua maat, afwijken van de volgens het bestemmingsplan geldende regels, zijn niet in strijd met het bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen worden herbouwd op dezelfde locatie

waarbij de bestaande maten van het gebouw niet worden overschreden, tenzij dit past binnen de bouwregels van de bijbehorende bestemming.

#### Algemene aanduidingsregels (artikel 18)

##### *Molenbiotoop*

In dit artikel is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de molenbiotoop. Dit gebied strekt zich uit 400 meter rondom de molen. Binnen dit gebied gelden hoogte beperkingen voor nieuwe bebouwing. Bestaande bebouwing die hoger is dan op grond van het molenbiotoop wenselijk, kan worden gehandhaafd. Voor de eerste 400 meter is voor hoogopgaande beplanting een aanlegverbod zonder omgevingsvergunning opgenomen. Aangezien een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden alleen kan worden geëist als er te beschermen waarden of kwaliteiten zijn die in het bestemmingsplan zijn beschreven, is in de van toepassing zijnde bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingsartikelen opgenomen dat de gronden tevens zijn bestemd voor de belangen van molen de Graanhalm als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element.

##### *Straalpad*

Naast de gebiedsaanduiding voor de molenbiotoop is een algemene gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – straalpad" opgenomen. Binnen deze zone bedraagt de hoogte van gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde, in geen enkel geval meer dan de hoogte die wordt verkregen door interpolatie van de bij deze aanduiding aangegeven hoogtematen.

#### Algemene afwijkingsregels (artikel 19)

Voor ondergeschikte afwijkingen van de bestemmingsplanbepalingen is een algemene afwijkingsregel opgenomen.

#### Algemene wijzigingsregels (artikel 20)

In artikel 20 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een woning aan de Dorpsstraat tussen 9a en 11. Ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingszone-wro' mag 1 woning worden gerealiseerd.

#### Overige regels (artikel 21)

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

#### 4.2.4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

##### Overgangsrecht (artikel 22)

Artikel 22 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet

worden vergroot. Daarvan mag eenmalig afgeweken worden bij omgevingsvergunning tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 23)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Kom Gapinge'.



## 5 HANDHAVING

### Inleiding

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde afwijkmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid heeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingen zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

### Handhavingsbeleid

Binnen de gemeente Veere bestaat de uitdrukkelijke wens concreet werk te maken van de handhaving en te komen tot een beleidsmatige aanpak. De afgelopen jaren is er door de gemeente Veere al een behoorlijke mate van kennis opgedaan op het gebied van handhaving. Als het gaat om tweede woningen, voert de gemeente op basis van de Gebruiksverordening 2<sup>e</sup> woningen, waarin het gebruik van woningen als tweede woningen is verboden, een gericht handhavingsbeleid. Met uitzondering van dit tweede woningenbeleid werd handhaving niet binnen een structuur toegepast, maar veelal werd ingespeeld op incidenten en excessen en werd gereageerd naar aanleiding van klachten, et cetera. Het handhavingsbeleid zal zich moeten ontwikkelen tot het vastleggen van een structuur, waarbij van te voren door het bestuur vastgelegde doelen nagestreefd moeten worden. In principe dient tegen alle geconstateerde overtredingen te worden opgetreden. Het vaststellen van prioriteiten is echter onvermijdelijk. Het handhavingsbeleid zal zich primair richten op het voorkomen van nieuwe illegale situaties. Als belangrijke handhavingsdoelen kunnen genoemd worden, het bouwen zonder omgevingsvergunning, waarbij legalisatie achteraf niet mogelijk is en daar waar sprake is van grove afwijking van reeds verleende omgevingsvergunningen. Ook in de gevallen waar de veiligheid in het geding is en/of aantasting van het milieu plaatsvindt, dient prioriteit te worden gegeven aan de handhaving. Het tegengaan van strijdig gebruik van gronden

en/of gebouwen is eveneens een belangrijke doelstelling. Als nevensgeschikte doelen van de handhaving kunnen worden genoemd, het ongedaan maken van de gevolgen van een overtreding of een daarmee behaald voordeel en het straffen van de overtreder.

Het actualiseren van bestemmingsplannen is op zich zelf reeds een vorm van handhaving. Handhaving is namelijk niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders, maar ook voor een belangrijk deel het maken van heldere en hanteerbare regels en daarin inzicht verschaffen, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden.

Ook de ontwikkeling van een afwijkingenbeleid is een doelstelling voor een goed handhavingsbeleid. In eerste instantie zal de opstelling van een dergelijk beleid plaatsvinden door middel van 'leren door te doen'. Na enige tijd ervaring zal het beleid worden opgetekend in een beleidsdocument en volgens de daarvoor bestaande regels van de Algemene wet bestuursrecht worden vastgesteld.

#### Handhaving van bestaande situaties

Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan zogenaamde 'oude' gevallen. Bij de opstelling van bestemmingsplannen wordt nagegaan welke situaties uitdrukkelijk gehandhaafd moeten worden, welke zaken onder de werking van het overgangsrecht kunnen worden gebracht en welke zaken positief bestemd kunnen worden. Daarbij dient in acht te worden genomen dat het dikwijls om situaties gaat, waarbij sprake is van een groot tijdsverloop. Ook betreft het situaties waar momenteel nog geen bestemmingsplan geldt waardoor teruggevallen dient te worden op de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening. Dat betekent dat een groot aantal situaties niet is gewraakt. De meeste gevallen zullen dan ook voor legalisatie in aanmerking komen en bij de vaststelling van het bestemmingsplan positief bestemd worden. Daarbij wordt ook uitdrukkelijk in acht genomen dat door de wijziging van de Woningwet een groot aantal bouwactiviteiten vergunningvrij is. Voor zover daar redenen voor zijn, zullen uitdrukkelijk alleen die illegale gevallen worden aangepakt, die fundamenteel strijdig zijn met het geformuleerde ruimtelijk beleid in het nieuwe bestemmingsplan. Uit praktisch overwegingen worden de meeste situaties positief bestemd. De resterende aan te pakken gevallen zullen op hun eigen merites worden beoordeeld, zodat een op de situatie afgestemde gerichte aanpak kan plaatsvinden. Daarbij zal afgewogen worden wat de illegale situatie voor impact geeft op de ruimtelijke kwaliteit. Planologische excessen worden aangepakt. In de gevallen waarbij het om langer bestaande situaties gaat, zal een overgangsregeling worden geformuleerd. Uitgangspunt daarbij is, dat voorkomen wordt dat er een gedoogsituatie ontstaat. Er moet duidelijk gemaakt worden wat er gaat gebeuren en wanneer, zodat er geen sprake is van rechtsongelijkheid.

#### Ontwikkeling gestructureerd toezicht

De afgelopen jaren vond handhaving van het ruimtelijk beleid veelal plaats op basis van het piepsysteem en toevallige controle. De doelstelling binnen de gemeente Veere is om te komen tot een integrale structurele vorm van toezicht en opsporing. Daarvoor zullen afspraken gemaakt worden tussen de verschillende ambtelijke diensten. Niet alleen intern, zoals tussen de bouwinspecteurs, milieu-inspecteurs, et cetera, maar ook extern, zoals politie en Waterschap. De afspraken zullen zich niet alleen moeten richten op praktische werkafspraken, maar ook afstemming en coördinatie van beleidsdoelstellingen. Een gestructureerde vorm van oog-en-oor functie sluit rechtsongelijkheid in hoge



mate uit, maar heeft tevens een preventieve werking. Geconstateerde overtredingen zullen worden geplaatst op een handhavingslijst, waarvan bestuurlijk de prioriteit van uitvoering zal worden vastgesteld.

#### Uitvoering handhaving

Daar waar een overtreding wordt geconstateerd en legalisatie niet mogelijk is, moet in eerste instantie toepassing worden gegeven aan de bestuursrechterlijke handhaving. Het voornemen bestaat om het proces van bestuursrechtelijke handhaving vast te leggen in een stappenplan, waarin de verschillende stadia van de besluitvorming en procedures tot uitdrukking komen. Naast de bestuursrechtelijke mogelijkheden van handhaving wordt een duidelijke taak gezien voor de strafrechtelijke handhaving. Hiervoor biedt de Wet Economische Delicten de grondslag. Een concretisering van de rol van het strafrecht met het Openbaar Ministerie en de politie ligt hier voor de hand. Het toepassen van privaatrechtelijke handhaving blijkt langzamerhand door de heersende rechtsopvattingen als een minder adequaat middel te worden gezien, zodat hiervan slechts met uitzondering gebruik zal worden gemaakt.

Gezien het reparatoire karakter van bestuursrechtelijke handhaving, gaat de voorkeur uit naar het toepassen van bestuursdwang, zeker in die gevallen waarbij sprake is van illegale bouwwerken. Illegaal gebruik blijkt in de praktijk dikwijls moeilijk door middel van bestuursdwang te kunnen worden beëindigd, zodat in die situaties een lastgeving onder verbeurdverklaring van een dwangsom voor de hand ligt.

Het bewust niet handhavend optreden tegen een illegale situatie zal slechts in uitzonderlijke gevallen plaats mogen vinden, bijvoorbeeld in die situaties waarbij wegens gewijzigde beleidsinzichten aanpassing van de regelgeving daarop nog niet heeft plaatsgevonden en in redelijkheid niet verlangd kan worden dat nog voldaan wordt aan de geldende regels. Uiteraard dienen in dergelijke situaties de belangen van derdebelanghebbenden te worden afgewogen.

#### Verantwoording

De uitvoering en voortgang van de handhaving zal jaarlijks worden vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk dient te worden vastgesteld.



## **6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Dit plan heeft met name tot doel de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

In het plan wordt een aantal kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Deze ontwikkelingen worden rechtstreeks mogelijk gemaakt en door middel van het toepassen van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. Het betreft in alle gevallen particuliere initiatieven waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van de aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt. Mochten er andere kosten zijn die op grond van artikel 6.13 Wro dienen te worden verhaald, dan zal uitsluitend worden meegewerkt aan de wijziging nadat een exploitatieovereenkomst is gesloten.

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval is, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

Gezien het voorgaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheid vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalsovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheid een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden ook niet de verwachting.



## **7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te worden gepleegd met de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Kom Gapinge' wordt ten behoeve van het vooroverleg gestuurd naar:

1. Provincie Zeeland;
2. Waterschap Scheldestromen.

In onderstaande tekst zijn de vooroverlegreacties samengevat weergegeven.

#### 1. Provincie

Aangegeven is dat er geen reden is om over dit conceptontwerp-bestemmingsplan wettelijk vooroverleg te voeren.

Wel is opgemerkt dat de molenbiotoop niet voldoet aan de nieuwe regeling. Zie ook gewenste aanpassing bij de regels, artikel 17.

#### 2. Waterschap

Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben over het concept ontwerpbestemmingsplan.

