



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Middelburg Breda

GEMEENTE VEERE

Bestemmingsplan 'Kom Grijskerke'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Veere
bij besluit van 19 april 2012

, 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

gemeente
titel
IMRO-nummer
projectnummer
status

Concept ontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

Veere
Bestemmingsplan 'Kom Grijskerke'
NL.IMRO.0717.0025BPGrkApVGW01
GV4064
definitief

6 mei 2011
15 december 2011
19 april 2012



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Kom Grijskerke' in de gemeente Veere.

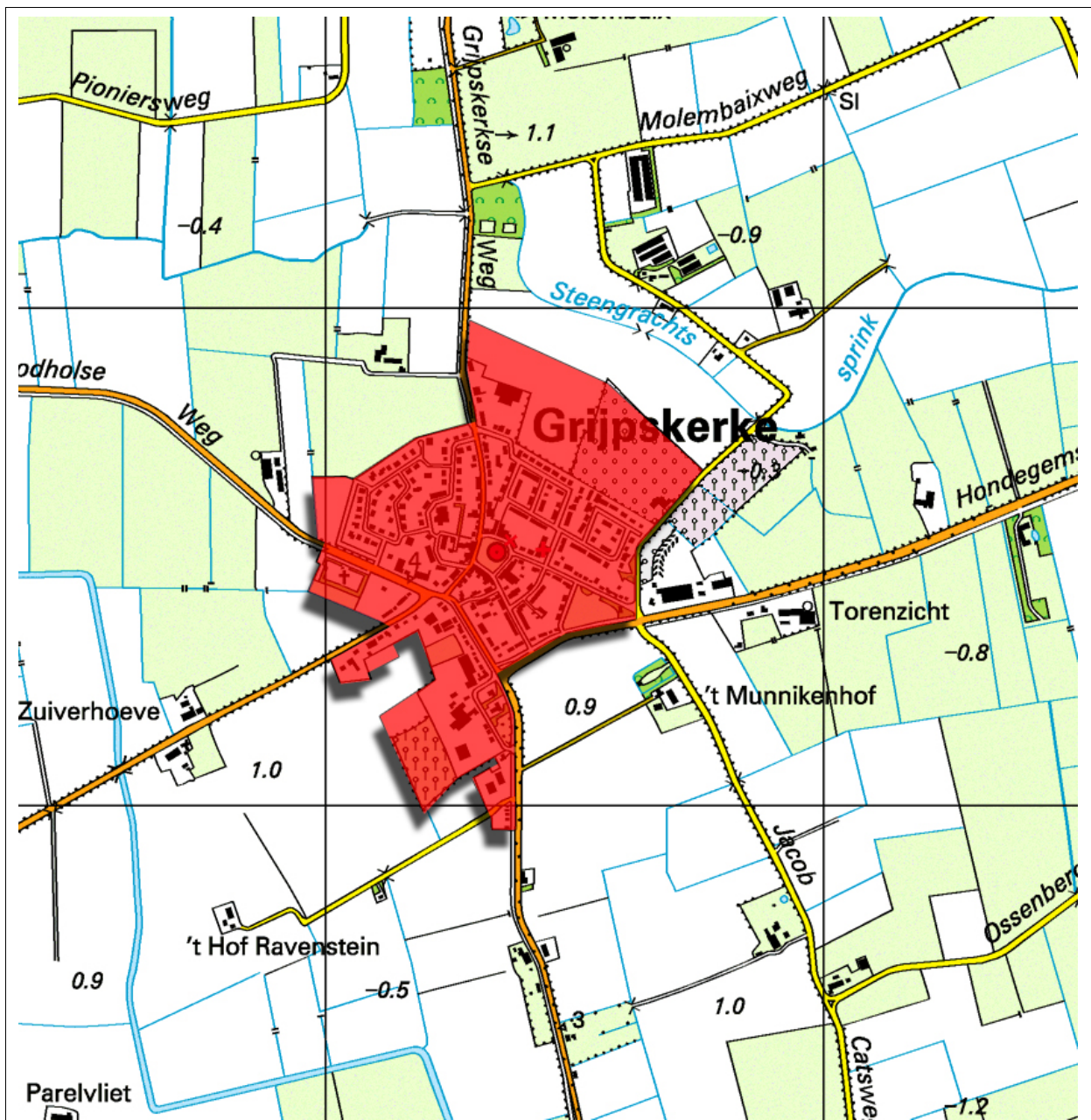
INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Opzet van de toelichting	7
2	BELEIDSKADERS	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	13
2.4	Toetsing beleidskaders	16
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	19
3.1	Historie	19
3.2	Ruimtelijke opbouw van het gebied	21
3.3	Functionele opbouw van het gebied	21
3.4	Kwaliteiten, aandachtspunten, knelpunten en ontwikkelingen	26
4	VISIE OP HET PLANGEBIED	33
4.1	Uitgangspunten	33
4.2	Streefbeelden deelgebieden	33
4.2.1	Streefbeeld centrumgebied	33
4.2.2	Streefbeeld oude linten met karakteristieke bebouwing	35
4.2.3	Streefbeeld woongebieden	35
4.3	Streefbeelden functies	36
4.3.1	Streefbeeld bedrijven	36
4.3.2	Streefbeeld verkeer	37
4.3.3	Streefbeeld groenstructuur	37
4.4	Overige inbreidingslocaties	38
4.5	Beeldkwaliteit	39
5	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	41
5.1	Bodem	41
5.2	Archeologie	42
5.3	Water	47
5.4	Ecologie/flora en fauna	49
5.5	Milieuhinder	50
5.6	Geluidhinder	53
5.7	Luchtkwaliteit	53
5.9	Externe veiligheid	54
5.10	Overige belemmeringen	56
5.11	Molenbiotoop	57
6	JURIDISCHE ASPECTEN	59
6.1	Planvorm	59

6.2	Toelichting op de bestemmingen	59
7	HANDHAVING	67
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	71
9	VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	73
9.1	Overleg	73
10	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	75

BIJLAGEN:

1. Akoestisch onderzoek 'Geluid in de omgeving' Ambulancepost aan de Mariekerkseweg 48 te Grijpskerke, gemeente Veere, d.d. 28 maart 2011;
2. Eindrapport verkennend bodemonderzoek Mariekerkseweg 48 te Grijpskerke, SMA Zeeland B.V., d.d. 2 november 1999.



Figuur 1: Ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Veere heeft besloten om tot een actueel bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Grijpskerke te komen. Het plangebied voor het bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' omvat de gehele bebouwde kom van Grijpskerke. Verwezen wordt naar figuur 1 en 2.

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 Grijpskerke in 2008 een (nieuw) bestemmingsplan op te stellen. Het bestemmingsplan uit 2008 voldoet echter niet aan de digitaliseringsvereisten van de Wro, derhalve wil de gemeente het komplan herzien.

De doelstelling van het voorliggende bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' is het bieden van een juridisch kader teneinde het gewenste ruimtelijke beeld mogelijk te maken. Door middel van het voorliggende plan worden de vigerende bestemmingsplannen 'Kom Grijpskerke' (2008) en de '1^e herziening kom Grijpskerke' (ontwerp 2009) grotendeels herzien.

Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan waarin enkel het bestaande gebruik en bestaande functies worden vastgelegd. De vigerende bestemmingsplannen zijn zeer recentelijk vastgesteld. De toelichting van het bestemmingsplan Kom Grijpskerke 2008 en de daarvoor uitgevoerde sectorale toetsen zijn nog actueel en daarom vrijwel integraal overgenomen als toelichting van dit bestemmingsplan, waarbij recent vastgesteld beleid, zoals archeologisch beleid, is aangepast en de juridische vormgeving is afgestemd op de huidige wet en regelgeving, zoals de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).



Een concrete herontwikkeling aan de Mariekerkseweg 48 is opgenomen in dit bestemmingsplan. Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van deze beoogde ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd en opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn ook tussentijdse wijzigingen binnen het plangebied meegenomen. Hierbij gaat het onder andere om het Wozoco Nimmerdor, inbreiding Bergwei en de inbreiding Mariekerkseweg 28-30.

1.2 Opzet van de toelichting

Om een bestemmingsplan op te kunnen stellen, dient allereerst de uitgangssituatie in beeld te worden gebracht. Hoofdstuk 3 gaat derhalve in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. Daarvóór komt in hoofdstuk 2 het beleidskader van de overheden aan de orde. Met de visie op het plangebied (hoofdstuk 4) geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode en binnen de marges van het reële, voor Grijskerke gewenst acht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de handhaving van de regels van dit bestemmingsplan. Tenslotte komen in de hoofdstukken 8 en 9 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing, het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), aan de orde.

2 BELEIDSKADERS

Het gewenste ruimtelijk-functionele toekomstbeeld voor Grijskerke is vastgelegd in de discussienota ten behoeve van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Grijskerke'. In onderstaand beleidskader wordt ingegaan op het beleid dat aan de totstandkoming van deze nota ten grondslag heeft gelegen. Daarnaast wordt ingegaan op nieuw beleid dat na de vaststelling van de discussienota is ontwikkeld.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

Voor bedrijven en voorzieningen is er een nieuw locatiebeleid. Het doel van het nieuwe locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Essentieel is dat het locatiebeleid ten minste regels en criteria bevatten die waarborgen dat bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen die uit oogpunt van veiligheid, hinder en verkeers aantrekkende werking niet inpasbaar zijn in of nabij woonbebouwing ruimte wordt geboden op specifieke daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen.

Het beleid richt zich op de ontwikkeling van voldoende geschikte vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en voorzieningen in elke regio, inclusief kantoren, detailhandel, attractieparken en andere vrijetijdsvoorzieningen, onderwijs, zorg en welzijn, niet-grondgebonden en/of kapitaalsintensieve landbouw en specifieke voorzieningen. Voor zover de schaal, gevaar of hinder van bedrijven en voorzieningen het toelaten, verdient functiemenging met wonen voorrang. Op specifieke daarvoor bestemde bedrijfslocaties, zijn vooral bedrijven en voorzieningen gevestigd, die door hun aard niet inpasbaar zijn in centra of wijken. Het is zaak te zorgen dat er ruimte beschikbaar blijft voor dit soort activiteiten.

Zuidwest-Zeeland (Walcheren, Zak van Zuid-Beveland en West-Zeeuws-Vlaanderen) is aangewezen als nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. De kernkwaliteiten van Walcheren betreffen:

- kleinschalige openheid;
- groen karakter;
- reliëf door duinen, kreekruggen, kommen en vliedbergen

Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 Zeeland is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de opvolger van drie belangrijke beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000). Daarnaast zijn alle streekplanherzieningen en -uitwerkingen in het omgevingsplan opgenomen. Het omgevingsplan is richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zeeland. Plannen van de provincie, van andere overheden en van andere organisaties moeten voldoen aan de beleidsvarianten zoals die in het omgevingsplan zijn vastgelegd. Voor de gemeenten is een belangrijke rol weggelegd bij de handhaving van het beleid, met name via het instrument van bestemmingsplannen en milieuhandhaving.

Wonen

Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Ambities om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de (woon)consument, het realiseren van een gematigde bevolkingsgroei door het bevorderen van woonmigratie en de inzet op een wooneconomie maken het noodzakelijk dat overheden gunstige voorwaarden scheppen voor marktpartijen (incl. woningcorporaties) om te kunnen bouwen.

Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal. De provincie stuurt daarbij op het realiseren van de bouwopgaven als op belangrijke ruimtelijke doelstellingen, zoals zorgvuldig ruimtegebruik en bundeling.

Er wordt niet langer met een provinciale woningbouwprogrammering gewerkt, maar met een programmering die van onder op tot stand komt. Gemeenten geven zelf inhoud aan hun woningbouwprogrammering. Hoewel de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose een belangrijke bouwsteen blijft voor de woningbouwopgave wordt deze niet meer als basis voor de woningbouwprogrammering gebruikt.

Om beter tegemoet te kunnen komen aan de wensen van de consument, de woningbouwplanning flexibeler te maken en de productie te kunnen verhogen is met de provinciale Woonvisie een beleid ingezet waarbij gemeenten meer vrijheid en verantwoordelijkheid krijgen voor de omvang, samenstelling en spreiding van hun bouwprogramma. Dit beleid wordt in dit omgevingsplan voortgezet.

Om invulling te kunnen geven aan het realiseren van de doelstellingen van zorgvuldig ruimtegebruik en bundeling, gelden de volgende randvoorwaarden:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie (het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen);
- Bundeling: Om in de Zeeuwse steden Goes, Middelburg, Terneuzen en Vlissingen voldoende draagkracht te ontwikkelen en het regionale voorzieningenniveau in stand te houden en te versterken, wordt het bundelingsbeleid voortgezet. Dit betekent dat de woningproductie in stedelijke ontwikkelingszones gebundeld moet worden, met mogelijkheden voor woningbouw in alle overige kernen.

Recreatie

De doelstelling in het omgevingsplan ten aanzien van recreatie is als volgt:

- Het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving;
- En in samenhang daarmee: het realiseren van een kwaliteitsimpuls in met name de verblijfsrecreatieve sector (vernieuwing, innovatie, ambitie).

Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn gebieden die bestemd zijn voor de vestiging van bedrijven. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt gezocht naar een locatie met een goede ontsluiting nabij afzetgebieden en arbeidsmarkt en op voldoende afstand tot bijvoorbeeld woongebieden. Het terrein wordt vervolgens in opdracht van een gemeente of ontwikkelaar geschikt gemaakt voor bedrijfsactiviteiten (nutsvoorzieningen, bochtstralen, parkeerplaatsen, et cetera) en verkaveld uitgegeven aan geïnteresseerden.

Bedrijventerreinen worden gezien als een randvoorwaarde voor economische ontwikkeling. Hierbij spelen twee aspecten een rol, de kwantiteit en de kwaliteit:

- Kwantiteit is belangrijk omdat er voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor nieuwvestiging, uitplaatsing of uitbreiding van bestaande bedrijven;

- Kwaliteit van bedrijventerreinen slaat op het kwaliteitsprofiel van het terrein, waarbij uitstraling en speciale voorzieningen belangrijk zijn. Verder heeft het betrekking op beleidsdoelen rond duurzaam ruimtegebruik, landschappelijke inpassing, parkmanagement en milieudoelstellingen.

Nationaal landschap

Zeeland heeft bijzondere kwaliteiten. Hiervoor is landelijke erkenning; in de Nota Ruimte is een aantal nationale landschappen aangewezen die 'internationaal zeldzaam dan wel uniek zijn of die kenmerkend zijn voor Nederland'. Eén van deze gebieden is Zuidwest Zeeland, wat bestaat uit de onderdelen Walcheren, West Zeeuws-Vlaanderen en de Zak van Zuid- Beveland. Het doel van de provincie is, samen met het rijk, regionale overheden en belangengroepen, de kwaliteiten van het nationaal landschap te versterken. Voor het nationaal landschap wordt daarvoor een uitvoeringsprogramma opgesteld waarin aandacht wordt besteed aan behoud en ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, natuur, landschap, cultuurhistorie, toerisme en recreatie. Rijk en provincie helpen actief mee bij projecten die de kernkwaliteiten versterken door een aantal daarvan financieel te ondersteunen.

Het beleid is niet alleen gericht op ontwikkeling van de kernkwaliteiten, maar nadrukkelijk ook op het optimaal benutten van de kansen die dit biedt voor recreatie en toerisme. Ook in andere opzichten moet het nationaal landschap zich sociaal-economisch voldoende kunnen ontwikkelen, want ook het landschap is zeer gebaat bij een goed functionerend en een vitaal platteland. Ook deze aspecten zullen in het uitvoeringsprogramma aan bod komen.

De provincie heeft de kernkwaliteiten en globale begrenzing nader uitgewerkt. In het omgevingsplan is ook specifiek beleid op het gebied van wonen en werken in het nationaal landschap opgenomen:

- Wonen in het nationaal landschap: uitgangspunt voor het te voeren beleid is het realiseren van de hoofddoelstelling van het concept nationale landschappen: het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten van de betreffende gebieden. De ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de aard en schaal van het landschap en de kernkwaliteiten van het gebied;

Werken in het nationaal landschap: ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat geldt ook voor bedrijventerreinen, waarbij landschappelijke overwegingen bepalend zijn voor de locatiekeuze. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn hierbij bepalende factoren. Binnen deze randvoorwaarden dient binnen het nationaal landschap Zuidwest Zeeland voldoende capaciteit beschikbaar te zijn voor een gezonde economische ontwikkeling van het bedrijfsleven, waarbij rekening wordt gehouden met de in het verleden gemaakte afspraken.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland

Een nieuw instrument (30 juni 2010) is de provinciale ruimtelijke verordening dat in de plaats komt van de goedkeuring van bestemmingsplannen. Met de verordening maakt de Provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

In de Provinciale Ruimtelijke verordening Zeeland gaat artikel 2.17 over woningbouw. In dit artikel staat dat de toelichting bij een bestemmingsplan waarin woningen worden toegelaten een beschrijving bevat waarin aannemelijk wordt gemaakt dat het plan of

project bijdraagt aan doelstellingen van zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling en de zorg voor kwetsbare groepen. Daarbij worden in een bestemmingsplan geen nieuwe woningen toegelaten anders dan in of aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

Verder schrijft de Provinciale Ruimtelijke verordening Zeeland regels voor, voor aspecten als bufferzones en molens en molenbiotopen. Deze aspecten worden in hoofdstuk 5 Kwaliteit van de leefomgeving nader uitgewerkt.

2.3 Gemeentelijk beleid

Beleidsprogramma 1997 - 2001

In het beleidsprogramma 1997 – 2001 van de gemeente Veere wordt het voornemen benoemd om voor de nieuwe gemeente te komen 'tot de ontwikkeling van een integrale visie op de planologische ontwikkeling binnen de gemeente waarop de bestemmingsplannen voor alle kernen zullen worden afgestemd' en 'het zorgen voor voldoende (nieuw)bouwmogelijkheden bij elke kern, gebaseerd op een Veers volkshuisvestingsplan' teneinde de leefbaarheid van de kernen te ondersteunen.

Om invulling te kunnen geven aan dit beleidsvoornemen en om recht te doen aan de kwaliteiten en potenties van de gemeente en de afzonderlijke kernen, heeft de gemeente besloten tot het opstellen van structuurvisies voor de kernen op basis van een integrale visie op hoofdlijnen op de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele gemeente.

Voor Grijskerke is in 2002 een structuurvisie vastgesteld. In 2010 is door de gemeenteraad besloten om een nieuwe structuurvisie te ontwikkelen voor het gehele grondgebied. De verwachting is dat deze structuurvisie eind 2011 wordt vastgesteld. Daarom zijn in het voorliggend plan de actuele onderdelen uit de structuurvisie van 2002 verwerkt.

Beleidsoriëntatie voor de kernen

Het voorzieningenniveau in de Grijskerke is over het algemeen goed. In Grijskerke zijn de basisvoorzieningen in beperkte mate aanwezig. Het is zaak bijzondere aandacht te besteden aan het in standhouden van de aanwezige voorzieningen en waar mogelijk toevoegen van nieuwe voorzieningen. Ook is aandacht vereist voor mobiliteit en de parkeerdruk in de kern. Van belang is dat het midden- en kleinbedrijf meeprofiteert van het toerisme in de gemeente.

Ten aanzien van bedrijvigheid is geconstateerd dat zich in de kernen in het algemeen veel kleine bedrijfjes bevinden. De ligging van deze bedrijfjes is doorgaans verspreid. Veelal is sprake van ligging aan de hoofdontsluitingswegen, binnen de oude kern of op een lokaal bedrijventerreintje. De gemeente is van mening dat lokale (gemeentelijk gebonden) bedrijven waar mogelijk behouden dienen te blijven en voldoende ontplooiingsmogelijkheden dienen te krijgen. Een centraal geconcentreerde ontwikkeling van de bedrijvigheid verdient de voorkeur. De gedachten gaan hierbij uit naar twee centrale bedrijventerreinen: bij de kernen Serooskerke en Koudekerke.

Met betrekking tot de functie verkeer zijn er bij de kern Grijskerke geen nieuwe ontwikkelingen. Waar nodig kan de verkeersleefbaarheid verbeterd worden. Gedacht kan worden aan de aanpassing van bestaande wegen in het kader van het project 'duurzaam veilig' (rotondes, 30 km/uur-gebieden en dergelijke).

In de plattelandskernen ligt de nadruk ten aanzien van de recreatie op verdere ontwikkeling van het plattelandstoerisme, met name het dagrecreatief medegebruik van het buitengebied. De kernen vormen een essentieel onderdeel in de dagrecreatieve route-structuur van Walcheren.

Planninglijst woningbouw

In deze lijst van is voor de periode 2007 -2017 een woningbouwplanning gegeven voor de kernen in de gemeente Veere. In de lijst is in Grijskerke de nieuwbouw van 87 woningen voorzien.

Kadernotitie speelruimtebeleid Veere

Deze notitie van dient te worden gezien als een onderdeel van het toekomstig te voeren integrale jeugdbeleid van de gemeente Veere. Als zodanig is de notitie richtinggevend en in een breder kader te plaatsen van het speelruimtebeleid. Als beleidsuitgangspunt is bepaald dat 'in nieuwe bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden met speelruimte en speelvoorzieningen voor de diverse categorieën jeugd'.

In bestaande wijken dient daar waar mogelijk tot herinrichting van de bestaande ruimte te worden overgegaan, waarbij er naar wordt gestreefd om de speelruimte zo dicht mogelijk bij huis uit te breiden.

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^e woningen d.d. 8 december 1998 (laatst gewijzigd 2 juli 2009) 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.

Discussienota ten behoeve van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Grijskerke'

Alvorens te komen tot een actueel bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Grijskerke is een discussienota d.d. 2002 met bijbehorende structuurvisiekaart opgesteld. In deze nota wordt het voor de kern voorgestane ruimtelijke beleid in beeld gebracht. Dit is juridisch vertaald in regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. Vooralsnog zijn hierop in het voorliggende bestemmingsplan geen wijzigingen op aangebracht.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Veere is verwoord in de Welstandsnota gemeente Veere. In de nota is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder welstandscriteria. Er is onderscheid gemaakt in verschillende welstandsniveaus.

In Grijskerke is de kerkringstructuur, gevormd door de Kerkring, de Noordstraat, Gasthuisstraat, Mariekerkseweg, de Jacob Catsstraat en de Schuitvlotstraat vanwege de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Het welstandbeleid is er op gericht om de bestaande cultuurhistorische waarden van de kerkringdorpen te behouden en waar nodig

te versterken. Nieuwe ingrepen dienen extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld.

Het overige gedeelte van de kern betreft een regulier welstandsgebied. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van of streven naar een basiskwaliteit.

Sociaal-economisch beleidsplan Veere 2003-2013

De nota is een verkenning van de economische betekenis voor de gemeente van diverse sectoren. Het doel van het economisch beleid is het versterken van de lokale economie door het inzetten van fysieke, ruimtelijke en sociaal-economische instrumenten op een doelgerichte en samenhangende manier en in nauw overleg met alle betrokken partijen.

Detailhandel

Behoud en versterking, ook kwalitatief en gevarieerd, van winkelveorzieningen is het belangrijkste uitgangspunt voor Grijskerke.

Overige bedrijfstakken

De gemeente heeft steeds ruimte voor de vestiging of uitplaatsing uit kernen van bedrijven en voert een actief grondbeleid; in eerste instantie op centrale bedrijventerreinen (Koudekerke, Serooskerke). Mogelijkheden van transformatie of revitalisering van bestaande bedrijventerreinen worden daarnaast benut. De discussie over 'kernegebonden/lokale bedrijven' is richtinggevend voor het al dan niet het realiseren van bedrijventerreintjes bij meer kernen. Eventueel kunnen er aanvullend op ruimtelijk geschikte gronden van particuliere exploitanten mogelijkheden geboden worden. Uitgangspunt is en blijft duurzame bedrijfsplekken; het juiste bedrijf op de juiste locatie.

Kadernotitie: Detailhandel en horeca

In deze notitie wordt een actuele analyse gegeven van de huidige horeca en detailhandel in de kernen van de gemeente Veere, gevolgd door een analyse van toekomstige ontwikkelingen en aanbevelingen voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Voor Grijskerke is aangegeven dat winkels en daghoreca in het centrum kunnen worden toegestaan met een maximum van 500 m² per pand. In de dagelijkse sector kan voor de korte termijn wellicht gezocht worden naar het verbreden van de bestaansbasis voor de supermarkt door bijvoorbeeld het aanbieden van service (stomerij en dergelijke). Indien zich hiertoe mogelijkheden aandienen is dit zeker gewenst. Gelet op de verwachting dat het winkelaanbod verdwijnt, moet omzetten naar wonen ook mogelijk zijn.

Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren, evaluatie 2008

In 2006 hebben de drie Walcherse gemeenteraden de Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006 vastgesteld, waarin voor het eerst voor Walcheren een archeologiebeleid is uitgestippeld en tot de oprichting van een Walcherse Archeologische Dienst (WAD) is besloten. In die nota is verwoord dat eind 2008 een evaluatie van het archeologiebeleid en het functioneren van de WAD plaats moest vinden.

Op 1 september 2007 is een wijziging van de Monumentenwet 1988 in werking getreden, de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ). In vervolg hierop heeft de gemeenteraad van Veere op 23 april 2009 de Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren, evaluatie 2008 (NAMW 2008) vastgesteld. Het nieuwe beleid uit de NAMW 2008 heeft tot doel de regeling in het bestemmingsplan eenvoudiger te maken en vooral meer op de praktijk toe te snijden.

Hieronder zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het eerdere archeologiebeleid aangegeven.

- De Walcherse archeologische beleidsadvieskaart is gewijzigd. In plaats van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) is een meer gedetailleerde bodemkaart als ondergrond gebruikt. Op basis hiervan zijn vier verschillende archeologische verwachtingszones onderscheiden.
- Van belang voor het voorliggende bestemmingsplan is dat het onderscheid tussen gebieden met een hoge verwachtingswaarde en gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde op het voorkomen van archeologische waarden is vervallen. Voor de hoge en middelhoge verwachtingszone buiten de historische stads- en dorpskernen geldt hetzelfde beleid.
- Er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen het buitengebied en bestaand bebouwd gebied.
- Alle bekende vondstmeldingen zijn kritisch bestudeerd, waarbij een groot aantal op de beleidsadvieskaart is komen te vervallen en een aantal van duidelijke contouren is voorzien, waardoor gerichte onderzoeksgebieden ontstaan. Ten slotte zijn op basis van een studie, contouren van verschillende terreinen van (zeer) hoge archeologische waarde aangepast en teruggebracht naar reëlere proporties.
- Tegenover het beperken van het aantal en de omvang van de onderzoeksgebieden staat dat voor historische plaatsen (met name buitenplaatsen) en vindplaatsen thans hetzelfde beleid geldt als de voor de monumenten die op de Archeologisch Monumentenkaart (AMK) zijn aangeduid. Voor deze archeologische waardevolle terreinen geldt het meest beschermende regime.
- Met uitzondering van Domburg en Veere wordt voor alle dorpskernen in de gemeente Veere, die op de AMK zijn aangeduid als waardevol gebied, de oppervlakte waarvoor een ontheffing van archeologisch onderzoek geldt, verruimd van 'ten hoogste 30 m² naar 60 m²'.

Voor zover het nieuwe beleid betrekking heeft op de bebouwde kom van Grijskerke wordt dit in voorliggende bestemmingsplan planologisch-juridisch geregeld.

2.4 Toetsing beleidskaders

In navolging van het provinciale ruimtelijke beleid is het gemeentelijk beleid voor de landelijke kern Grijskerke hoofdzakelijk conserverend van aard. Getracht wordt de bestaande identiteit, het karakter van de kern te behouden. De kernbegrippen zijn 'kwaliteit' en 'kwaliteitsverbetering', waarbij duurzaamheid nagestreefd wordt.

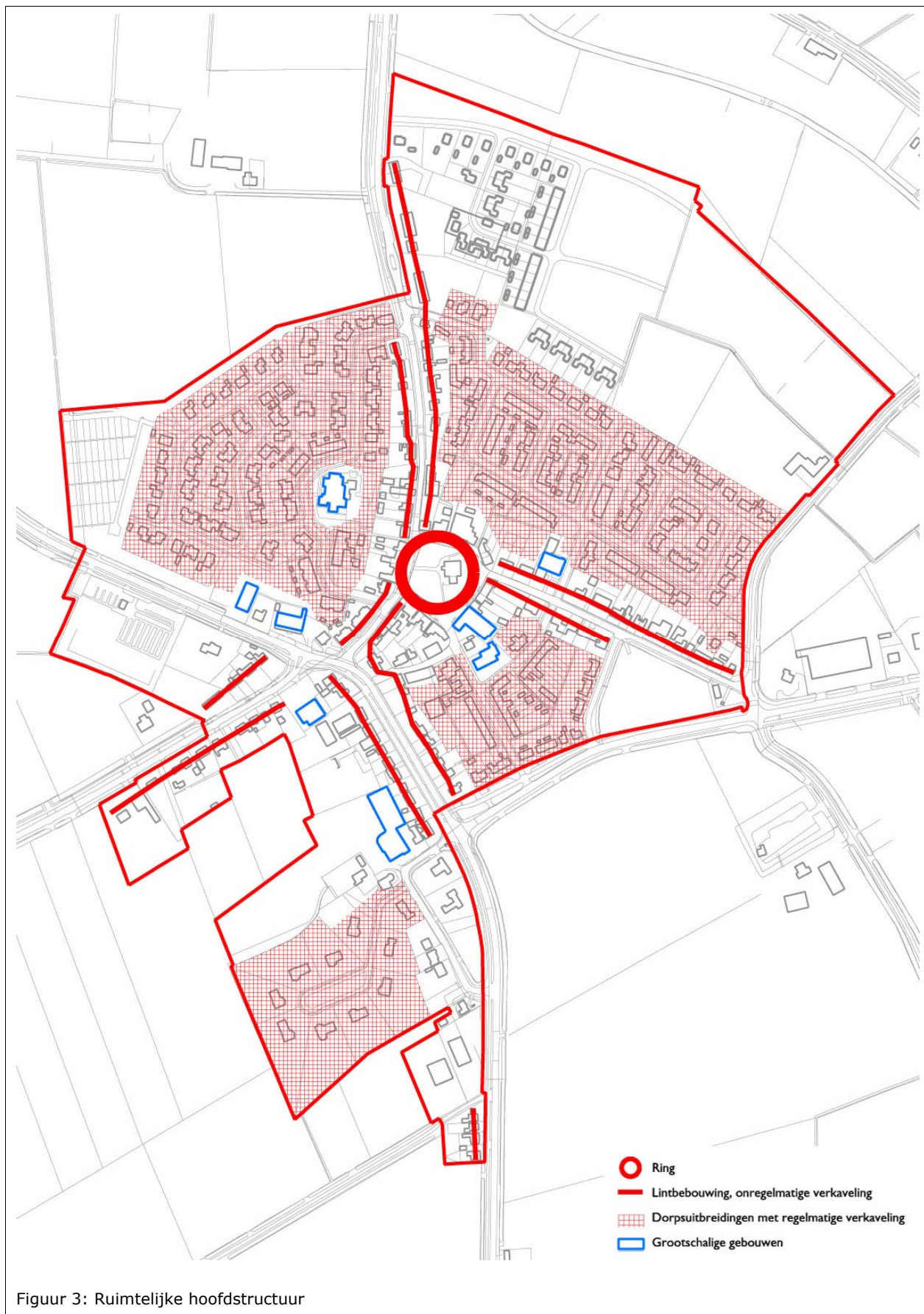
Ten aanzien van de woonfunctie dient bij voorkeur ingezet te worden op inbreidings- en verdichtingsplannen boven uitbreidingsplannen, en kwaliteit boven kwantiteit. De kerk-ringstructuur van de kern vergt hierbij extra aandacht.

De basisvoorzieningen zijn in Grijskerke aanwezig. Bijzondere aandacht is vereist voor het in standhouden van deze voorzieningen. Voor zover mogelijk dient de vestiging van nieuwe voorzieningen gestimuleerd te worden.

Lokale bedrijvigheid dient behouden te blijven en voldoende ontplooiingsmogelijkheden te krijgen. Een centraal geconcentreerde ontwikkeling van de bedrijvigheid bij Koudekerke en Serooskerke verdient de voorkeur. In uitzonderingssituaties zal voor bestaande, sterk plaatselijke gebonden bedrijven, die aantoonbaar milieuhinderlijk zijn voor de woonomgeving, een verhuizing naar de onmiddellijke nabijheid van die kern worden nagestreefd.

Door de ligging ten opzichte van de toeristische routestructuren en verbindingen, is in Grijskerke sprake van een beperkte dagrecreatieve potentie.

Met betrekking tot de functie verkeer spelen bij Grijskerke geen nieuwe ontwikkelingen. Waar mogelijk zal de verkeerssituatie verbeterd worden.



3 INVENTARISATIE EN ANALYSE

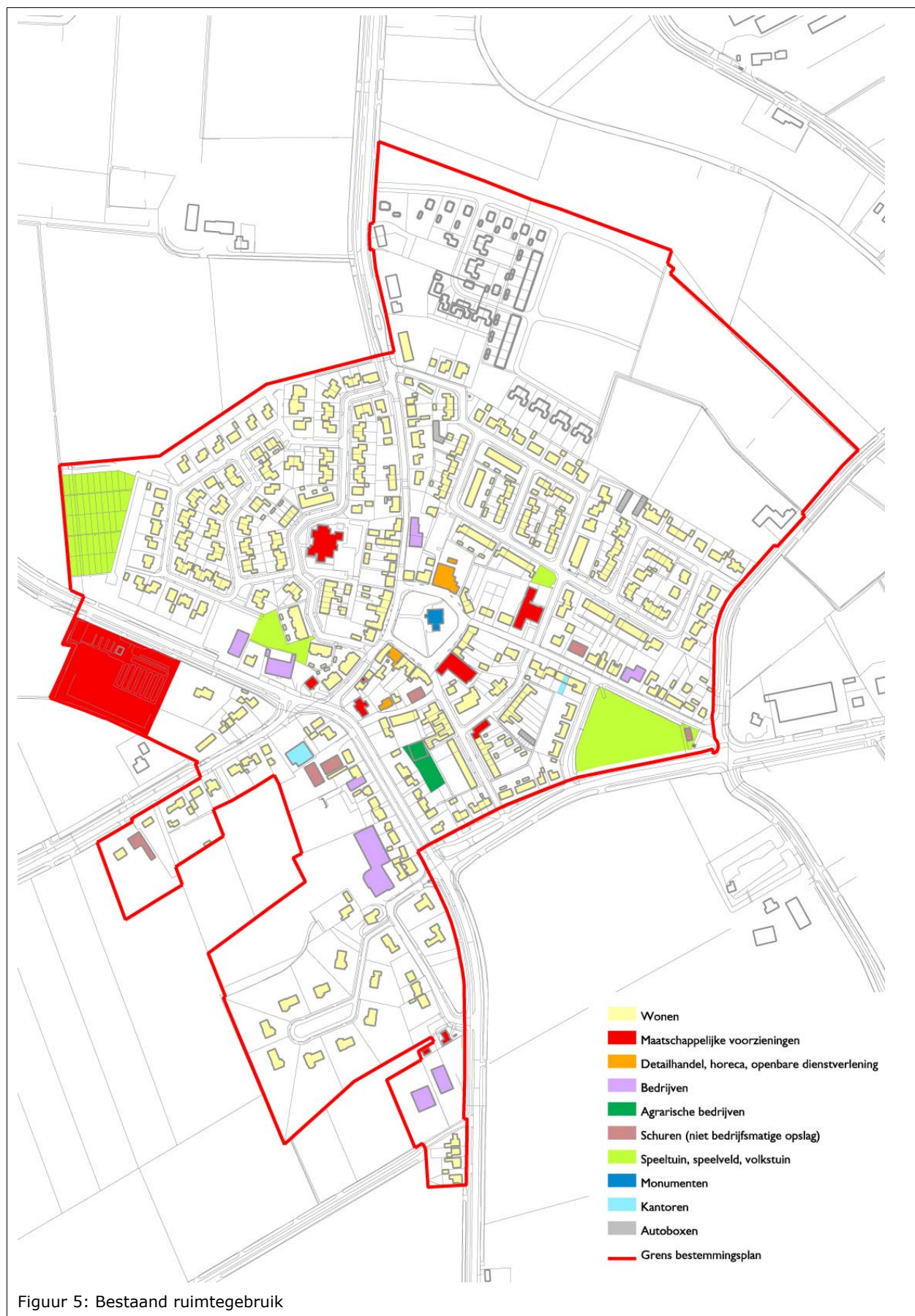
Voor het formuleren van beleid en het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld worden gebracht. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de historie van Grijskerke, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen.

3.1 Historie

Grijskerke is een zogenaamd ringdorp dat is gebouwd op een kreekruig in verband met het vroegere overstromingsgevaar. Het belangrijkste kenmerk van een ringdorp is de ring: een straat die, in de vorm van een meer of minder regelmatige cirkel of vierkant, het daarbinnen gelegen kerkhof met de kerk omsluit. Over de manier waarop de ringdorpen zijn ontstaan, zijn verschillende theorieën bekend. Grijskerke heeft zich vermoedelijk vanaf het begin als een 'kerknederzetting' gepresenteerd. Kenmerkend hiervoor is een centrale cirkelvormige of vierkante ruimte, omsloten door een rondweg met aan de buitenzijde daarvan de bebouwing. De centrale ruimte wordt ingenomen door de kerk met eventueel een kerkhof. In figuur 4 is een historische kaart van Grijskerke weergegeven.



Figuur 4: Historische kaart



3.2 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Grijskerke is een kern met een landelijk karakter in het agrarisch gebied van Walcheren. Grijskerke is een gaaf voorbeeld van een ringdorp. Aan de buitenzijde van de ring staat een grotendeels gesloten bebouwing.

De meeste andere dorpsstraten komen op deze ring uit, zo ook in Grijskerke. Aan deze oude dorpsstraten staat lintachtige bebouwing. De verkaveling is wat minder regelmatig en de bebouwing is vrij divers.

Daarentegen worden de nieuwe dorpsuitbreidingen in Grijskerke gekenmerkt door een regelmatige verkaveling, een strak stratenpatroon en meer eenvormigheid in de bebouwing. Het landhuizenterrein aan de Molenstraat vormt een apart 'aanhangsel' bij de kern.

De grotere gebouwen ten behoeve van de maatschappelijke functies, te weten de basisschool, het dorps huis en de Opstandingskerk, zijn op logische plekken gesitueerd. Aan de rand van de kern liggen enkele grootschalige bedrijven: aan de zuid- en oostzijde bouwbedrijf (grond-, wegen- en waterbouw). Dit laatste bedrijf ligt overigens buiten het plangebied. De ruimtelijke hoofdstructuur van de kern is weergegeven in figuur 5.

3.3 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 5. Weergegeven zijn de 'bijzondere functies' in de kern, het overige betreft de woonfunctie.

Wonen

In Grijskerke is wonen de belangrijkste functie. Binnen het plangebied zijn meerdere 'monofunctionele' woonbuurten te onderscheiden, die rondom de ring en de lintbebouwing langs de Noordstraat/Gasthuisstraat, Schuitvlotstraat en de Jacob Catsstraat zijn ontstaan. De eerste uitbreidingen van Grijskerke hebben begin vijftiger jaren plaatsgevonden aan de zuidoostzijde van de ring en zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Grijskerke' (1972). Later heeft de kern zich tevens ten westen van de ring ontwikkeld. Hier is de woonbuurt 'Loodhol' opgericht.

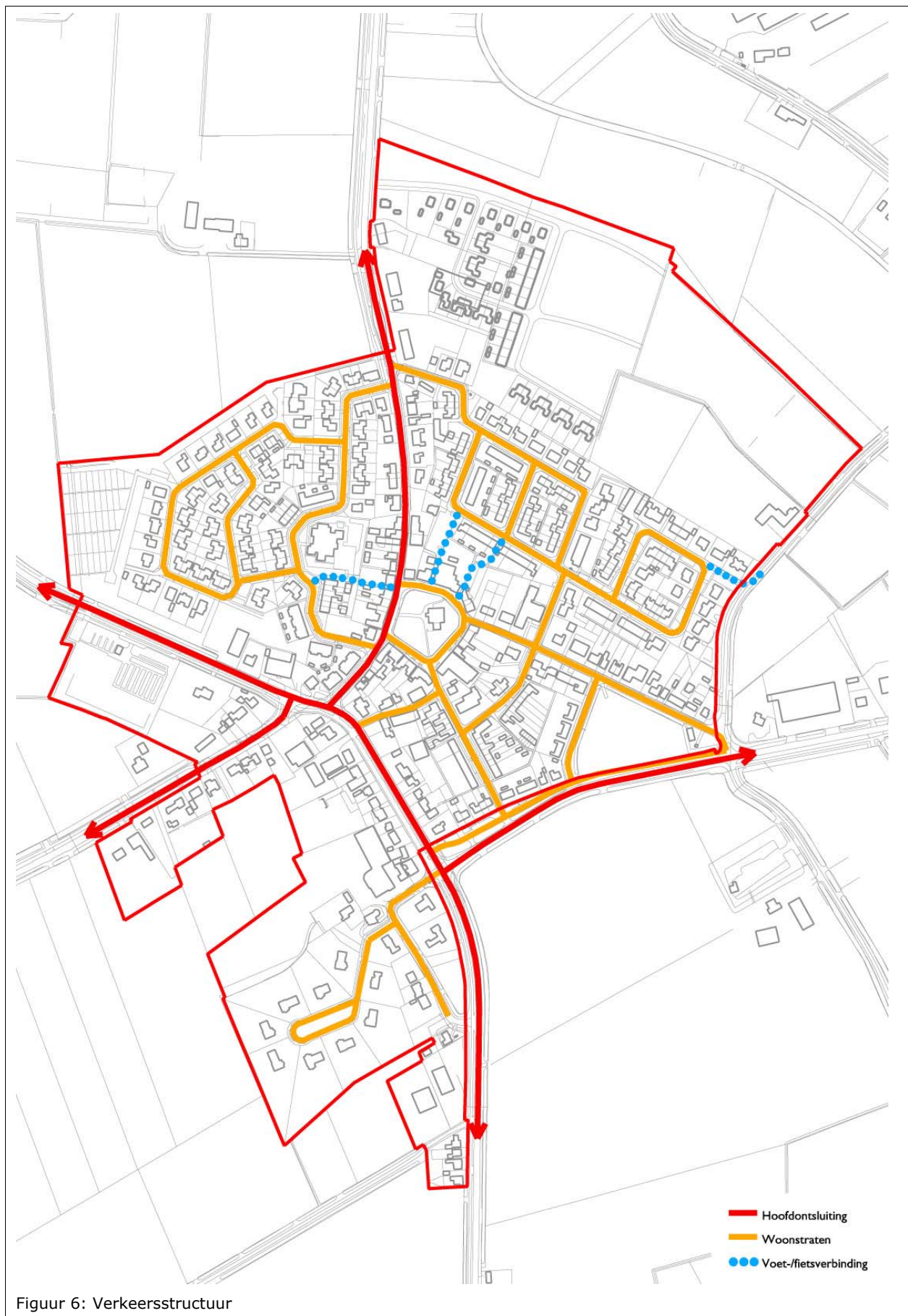
Aan de Molenstraat is min of meer solitair van de kern een landhuizenterrein ontwikkeld.

Momenteel is de woninguitbreiding 'Nimmerdor' aan de noordzijde van de kern in ontwikkeling. Dit gebied is opgenomen in het plangebied.

In Grijskerke is een gering aantal 2^e woningen geregistreerd. Deze woningen bevinden zich voornamelijk langs de doorgaande route Noordstraat-Kerkring-Gasthuisstraat-Mariekerkseweg.

Voorzieningen

De openbare en maatschappelijke voorzieningen in Grijskerke liggen verspreid in de kern en beperken zich tot basisvoorzieningen: een basisschool, een kinderopvang, twee kerken, een huisartsenpraktijk, twee kapperszaken, een dorps huis met gymnastieklokaal en een begraafplaats. Voorts bevinden zich in Grijskerke een supermarkt, een kantoor en een ambulancepost.



Bedrijvigheid

In de kern bevinden zich diverse bedrijven, te weten twee transportbedrijven, een garagebedrijf, een installatiebedrijf, een appelschilbedrijf, een schildersbedrijf en een groot bouwbedrijf.

Verder staat er in de kern een aantal middelgrote loodsen die voor opslag worden gebruikt. In het binnengebied tussen Schuivlotstraat en Burgemeester Boumanstraat bevindt zich nog een kleine kwekerij met een kas.

Speelvoorzieningen

Speelvoorzieningen bevinden zich verspreid in de kern. Er is een speeltuin tussen de woningen aan de Bergwei en de Loodholseweg, een veld aan de Jacob Catsstraat/Nieuwstraat en een klein speelterreintje naast de Opstandingskerk aanwezig.

Overige functies

Een opvallende functie binnen de kern zijn de volkstuinen direct ten westen van Grijpskerke achter de woningen aan de Loodhol en tussen de Schuivlotstraat en de Burgemeester Boumanstraat.

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur is weergegeven in figuur 6. De hoofdontsluiting van Grijpskerke wordt gevormd door de Noordstraat, Kerkring, Gasthuisstraat, Schuivlotstraat, Loodholseweg, Hondegemsweg en Mariekerkseweg.

Genoemde wegen worden met name gebruikt als doorgaande route:

- tussen Aagtekerke en Middelburg, via Serooskerke; dit is de drukste route;
- van Westkapelle/Aagtekerke richting Serooskerke/Noord-Beveland vice versa;
- van Meliskerke richting Serooskerke/Noord-Beveland vice versa;
- een deel van het verkeer tussen Meliskerke en Oostkapelle;
- sluipverkeer tussen Middelburg en Oostkapelle.

Door het ontstaan van de nieuwe route Grijpskerke-N57-Middelburg-A58 is er een toename van het aantal verkeersbewegingen op de route oost-west door Grijpskerke. Op de Middelburgseweg heeft er een daling van het aantal verkeersbewegingen plaatsgevonden.

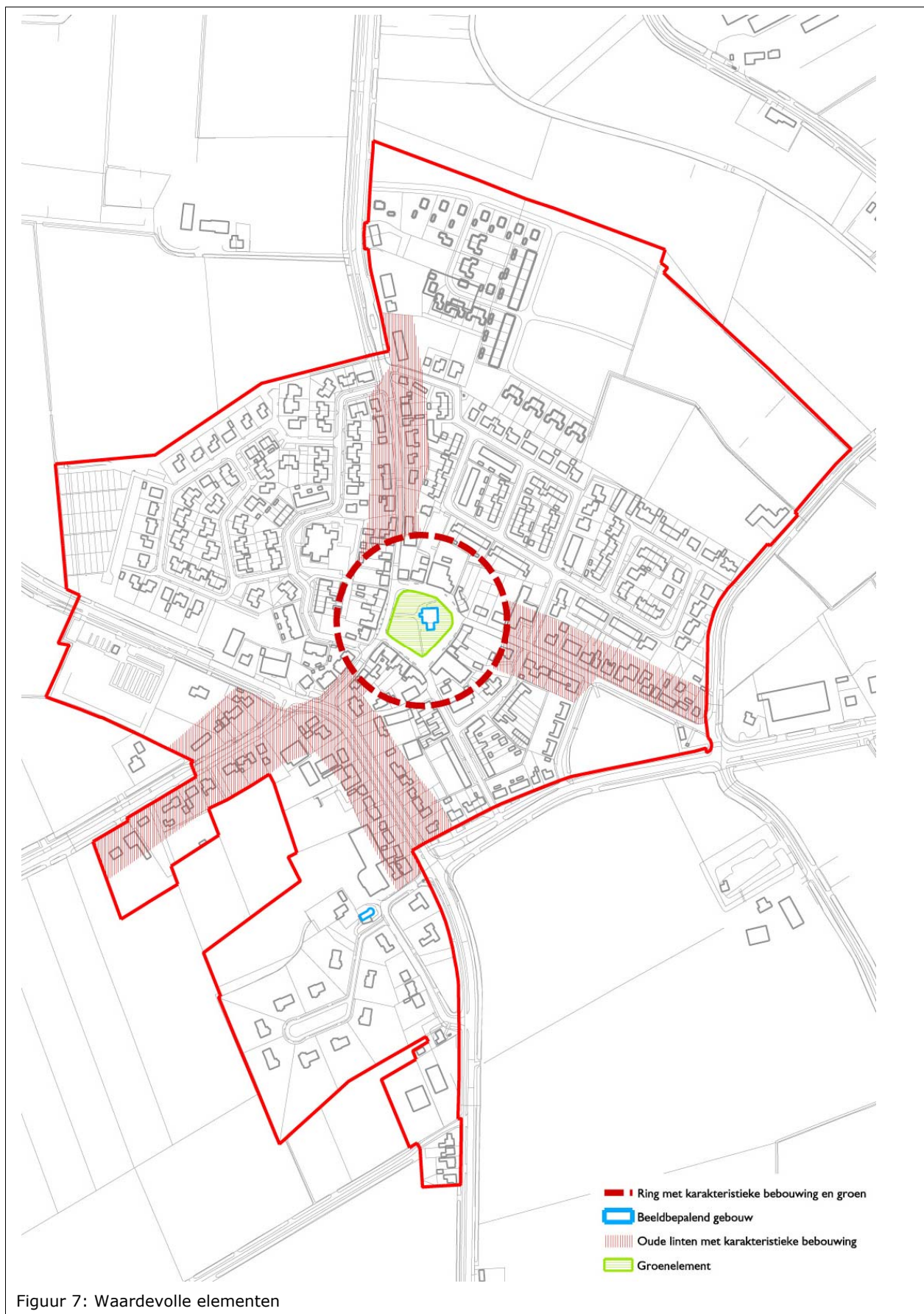
De overige straten in de kern hebben een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende bebouwing.

Ten behoeve van voet/fietsverkeer zijn nog enkele 'doorsteekjes' van belang, die de bereikbaarheid van het centrum verbeteren; ook is er een doorsteek naar de Steengrachtsweg, een landschappelijk waardevol weggetje in het buitengebied.

Groenvoorzieningen

De groenvakken langs de Hondegemsweg, de Schuivlotstraat/Loodholseweg en de Mariekerkseweg vormen een belangrijke groenstructuur binnen Grijpskerke. Zeer waardevol is het gebied rondom de Michaëlskerk aan de Kerkring, met hoogopgaande bomen die zorgen voor een besloten sfeer. De beplantingen rond het veld tussen de Jacob Catsstraat en de Hondegemsweg worden eveneens tot de hoofdgroenstructuur gerekend. Ook de beplantingen op en rond de begraafplaats aan de Loodholseweg behoren tot de hoofdgroenvoorziening van het dorp. De overige straten zijn aan te duiden als typische woonstraten. De groenvoorziening in deze straten behoort tot de categorie

buurt- en wijkgroen. Hierbij zijn vooral de iets grotere groenvoorzieningen zoals een speelvoorziening op de hoek van de Reigershoutstraat en de Cornelis Visstraat van belang. Daarnaast heeft het dorp een 'groen' karakter, doordat de meeste woningen een behoorlijke voortuin hebben. Verder is er een sterke relatie met het buitengebied.



Met name de kenmerkende hegbeplanting in de Steengrachtsweg en de voorname beplanting op 't Munnikenhof hebben een dermate hoge landschappelijke waarde dat ze ook een toegevoegde waarde voor de kern zelf vormen.

3.4 Kwaliteiten, aandachtspunten, knelpunten en ontwikkelingen

Anno 2006 kan op basis van de inventarisatie een aantal kwaliteiten, aandachtspunten, knelpunten en ontwikkelingen binnen het plangebied worden aangewezen. Het beleid is erop gericht de kwaliteiten te behouden. Daarnaast worden de aandachtspunten en knelpunten in de visievorming meegenomen.

Stedenbouwkundige kwaliteiten

In figuur 7 zijn de belangrijkste stedenbouwkundige kwaliteiten binnen het plangebied aangegeven. In Grijskerke is de kerkringstructuur, gevormd door de Kerkring, de Noordstraat, Gasthuisstraat, Mariekerkseweg, de Jacob Catsstraat en de Schuitvlotstraat waardevol vanwege de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten. De Kerkring vormt een zeer waardevol gebiedje uit zowel cultuurhistorisch als stedenbouwkundig oogpunt, met name vanwege het gave karakter van de ring. De monumentale kerk vormt hierin het centrale element. De hoogopgaande bomen en andere groenelementen daaromheen zorgen voor een besloten, rustieke sfeer. De bebouwing rondom de gehele ring is karakteristiek te noemen; de nieuwe gebouwen die als gevolg van dorpsvernieuwingsplannen zijn gebouwd zijn hier goed ingepast.

Daarnaast geven ook de oude linten, met hun karakteristieke bebouwing, aan Grijskerke een eigen identiteit, in tegenstelling tot de strakkere en eenvormige nieuwbouwwijken. Kenmerkend voor deze oude lintbebouwing is de traditionele bouwstijl, de ambachtelijke materialen, de kleinschaligheid en de lage dakvoet. Doordat deze bebouwing aan de hoofdontsluitingswegen van Grijskerke staat, zorgt ze bovendien voor een mooie entree; dit is met name het geval aan de Schuitvlotstraat, waar de woningen 'in het groen' staan door hun royale voortuin.

Behalve de Michaëlskerk staan er in Grijskerke geen monumenten. Hoewel de molen aan de Molenstraat niet de status van monument heeft, is het wel een waardevol element.

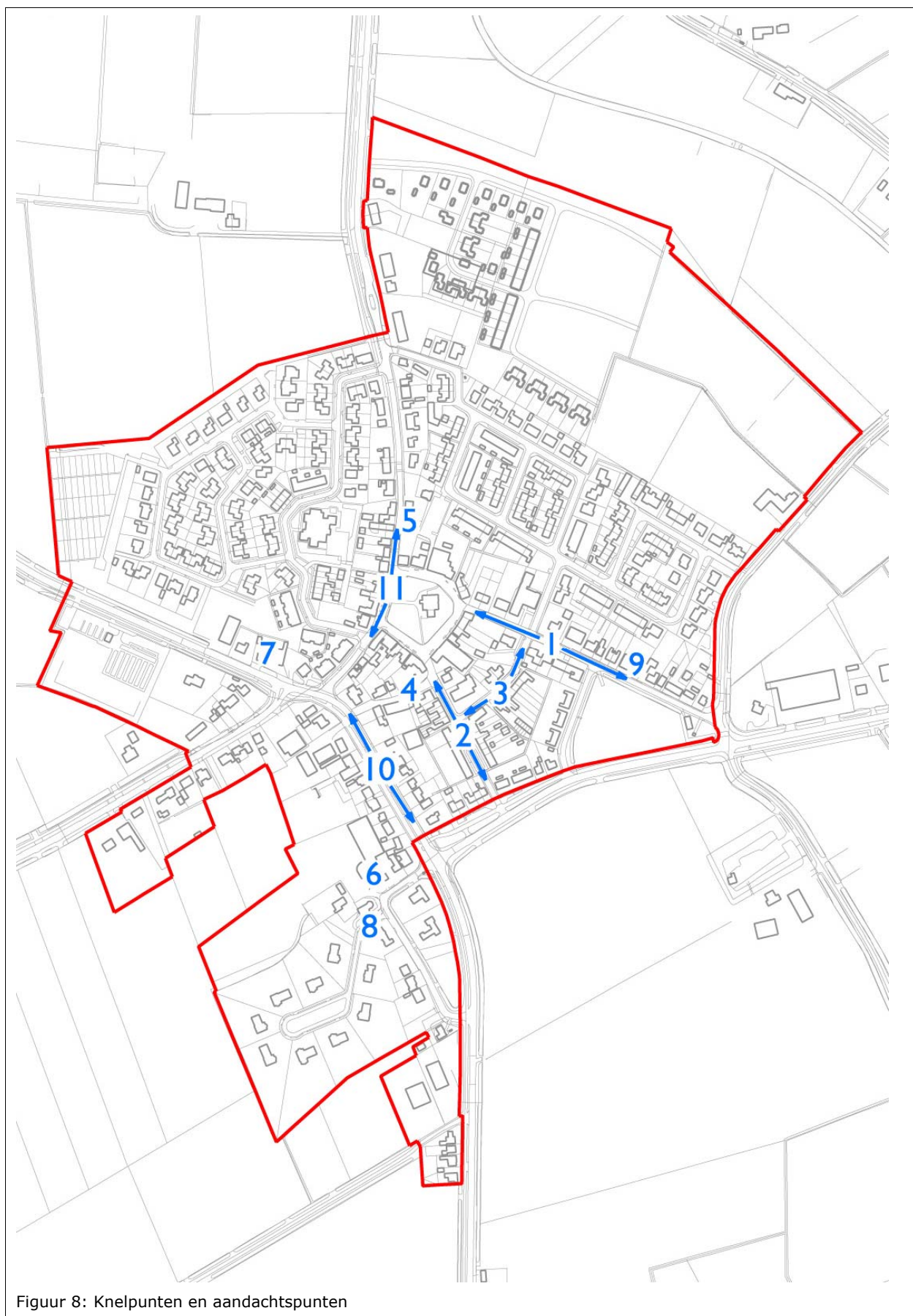
Knelpunten en aandachtspunten

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de gesignaleerde knelpunten binnen Grijskerke, alsmede enkele aandachtspunten. De tussen haakjes vermelde nummers in de tekst verwijzen naar de nummers in figuur 8.

Stedenbouwkundig

Algemeen:

- Er is bijzondere aandacht nodig voor het behouden van de karakteristieke bebouwing en voor het inpassen van nieuwe gebouwen;
- Er is op diverse plaatsen in Grijskerke ruimte waar mogelijk één of meerdere woningen kunnen worden gebouwd. Daarnaast zijn er ook locaties die na een eventuele bedrijfsverplaatsing geschikt zijn voor woningbouw.



Figuur 8: Knelpunten en aandachtspunten

Specifiek:

- In de Jacob Catsstraat wordt het karakteristieke beeld van lage woningen op enkele plaatsen verstoord door de later gebouwde woningen in twee lagen (1);
- De Burgemeester Boumanstraat vertoont een enigszins rommelig beeld vanwege verspringingen in dakvoet en rooilijn (2);
- In de Kerkstraat wordt het stedenbouwkundig beeld beïnvloed door de achterkanten van de hoekwoningen (3);
- Enkele bedrijfsgebouwen wijken qua verschijningsvorm af van het bestaande straatbeeld:
 - de loods in de Dr. S.R. Beertastraat (4);
 - de loods Noordstraat 2 (5);
 - het aannemersbedrijf aan de Molenstraat 4, vanwege de situering direct naast de molen (6);
 - het garagebedrijf aan de Loodholseweg 2 (7);
- Het landhuizerterrein ligt geïsoleerd van de rest van de kern (8).

Functioneel

- Het transportbedrijf aan de Jacob Catsstraat 19 (9) ligt tussen woonbebouwing. Vanuit milieutechnisch en planologisch oogpunt is er sprake van een ongewenste situatie;
- De HBZ is een groot aannemersbedrijf dat zeer dicht tegen woonbebouwing ligt (6). Hierdoor is sprake van een potentiële hinderbron.

Verkeer

Een aandachtspunt is het wat drukker verkeer dat door Grijskerke gaat. De onderstaande verkeerscijfers hebben als uitgangspunt de berekening van het verkeersmodel:

- de werkdag jaarintensiteit op de Schuitvlotstraat is ± 6730 mvt/etmaal, in juli/augustus ± 8350 mvt/etmaal (10),
- de intensiteit op de Noordstraat-Kerkring is ± 2122 mvt/etmaal; dit verkeer gaat dwars door de kern (11).

Groen

- In de Noordstraat ontbreekt thans een opgaande boombeplanting. Als belangrijke toegangsweg tot het dorpscentrum zou de aanleg van een dergelijke beplantingsvorm wenselijk zijn. Dit geldt ook voor de Gasthuisstraat.

Ontwikkelingen

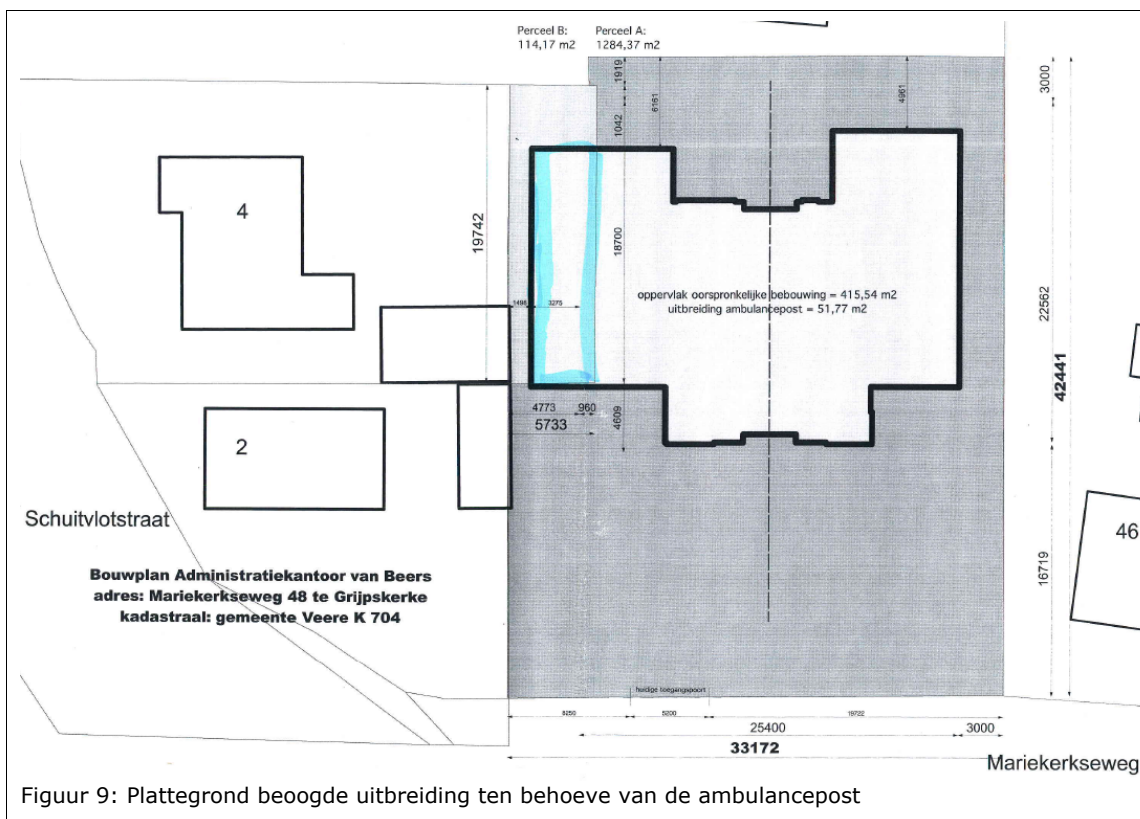
Woningbouw Loodholseweg

De gemeenteloods aan de Loodholseweg 6 is in ongebruik geraakt. Hergebruik dan wel sloop van de loods ligt in de rede. Op het terrein wordt woningbouw beoogd. Hierbij gaan de gedachten uit naar vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen die aan de Loodholseweg en de Loodhol worden gesitueerd. Deze ontwikkeling is middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Ambulancepost Mariekerkseweg 48

Ter plaatse van de voormalige brandweerkazerne aan de Mariekerkseweg 48 wordt naast een kantoorpand (Van Beers) ook een ambulancepost gevestigd. Het kantoor is reeds mogelijk binnen de vigerende bestemming. Wel is hiervoor een ontheffing verleend ten behoeve van de hoogte van het pand. De ambulancepost maakt onderdeel uit

van dit plan. Een ambulancepost betreft echter een maatschappelijke bestemming en is derhalve niet passend binnen de huidige bestemming 'kantoor'.



Omgeving bouwlocatie

De beoogde ambulancepost is gelegen aan de Mariekerkseweg, aan de zuidwestzijde van Grijskerke. De Mariekerkseweg is een bebouwinglint bestaande uit voornamelijk woonbebouwing en vormt een van de uitvalswegen van het dorp.

Aan de noordzijde van het perceel is de woonbebouwing van de Schuitvlotstraat gelegen. Aan de oostzijde van het perceel grenst het perceel aan schuren. De zuidzijde van het perceel grenst aan het bebouwinglint van de Mariekerkseweg die aan de westzijde het perceel ontsluit.

Huidige situatie/Beoogde situatie

De nieuwe situatie op de locatie aan de Mariekerkseweg is als volgt. De nieuwe bebouwing is op vrijwel dezelfde plaats gebouwd als de voormalige bebouwing. De ambulancepost is aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd. Het bouwplan is gecombineerd met de bouw van het kantoor van 'Van Beers'. De ambulancepost kent een oppervlakte van ca. 60 m², breedte ca. 3,3 meter en diepte ca. 18,7 meter, zie figuur 9.

Beleid

Kwaliteit en dynamiek zijn de sleutelwoorden in het Omgevingsplan Zeeland. Kort gezegd komen die sleutelwoorden erop neer dat vanuit het Omgevingsplan een bijdrage geleverd moet worden aan de voor Zeeland noodzakelijke economische en sociaal-culturele dynamiek (vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei). Tegelijkertijd geeft het Omgevingsplan de inspanningen aan met het doel de kernkwaliteiten van de

regio verder te versterken en te ontwikkelen. Duurzaam ontwikkelen is daarom het centrale uitgangspunt: ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen, maar wel met kwaliteit.

De structuurvisie Grijskerke is opgesteld ter voorbereiding voor een nieuw bestemmingsplan voor de kern Grijskerke. Getracht wordt de bestaande identiteit, het karakter van de kern te behouden. De kernbegrippen zijn 'kwaliteit' en 'kwaliteitsverbetering', waarbij duurzaamheid nagestreefd wordt. In Grijskerke zijn de basisvoorzieningen aanwezig. Het is zaak bijzondere aandacht te besteden aan het instandhouden van de aanwezige voorzieningen en waar mogelijk toevoegen van nieuwe voorzieningen. Een ambulancepost is een noodzakelijke voorziening. Met de ambulance wordt het ziekenvervoer op het westelijke deel van Walcheren uitgevoerd. De invloed van een dergelijke voorziening (stalling van 1 auto) op de directe omgeving is toelaatbaar tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing en hoeft niet tot knelpunten te leiden.

Het perceel was aangewezen als inbreidingslocatie voor woningbouw. Doordat de onderhavige ontwikkeling plaatsvindt is het reëel te veronderstellen dat binnen de planperiode van 10 jaar geen woningbouw aan de Mariekerkeseweg 48 plaats zal vinden. De wijzigingsbevoegdheid is dan ook verwijderd.

Ontsluiting/Parkeren

De ambulancepost wordt ontsloten door de Mariekerkeseweg. Ter hoogte van het perceel geldt een maximum snelheid van 50 km per uur. Er zijn in de huidige situatie geen belemmeringen bekend en de toevoeging van de ambulancepost met de stalling van 1 auto is dermate klein dat na realisering ook geen problemen ontstaan.

De feitelijke standplaats van het dienstdoende ambulancepersoneel is in Middelburg, het parkeren van o.a. personenauto's van dienstdoend ambulanceperceel is derhalve niet aan de orde. Er zijn in deze situatie dan ook geen problemen met betrekking tot parkeren.

Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig 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.

Door SMA Zeeland B.V. is op 2 november 1999 het 'Eindrapport verkennend bodemonderzoek Mariekerkeseweg 48 te Grijskerke' opgesteld. Uit deze rapportage blijkt dat een aantal gehalten verontreiniging aangetroffen zijn, maar dat deze dusdanig gering zijn dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Daar bovendien de T-waarden niet worden overschreden zijn verdere onderzoeksinspanningen hiernaar dan ook niet noodzakelijk. Het rapport is in de bijlage opgenomen.

Archeologie

De ambulancepost betreft een ontwikkeling met een oppervlakte van ca. 60 m². De totale ontwikkeling kent een bebouwd oppervlak van ca. 470 m². Het plangebied valt binnen een archeologisch gebied waarbij onder andere geldt dat onderzoek niet noodzakelijk is wanneer het een bouwwerk bedraagt van ten hoogste 500 m². Dit is het geval, derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Water

De ontwikkeling vindt plaats op een voorheen bebouwd perceel. De oppervlakte van de ontwikkeling is dermate klein dat het niet strijdig is met de waterdoelstellingen dan wel noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Ecologie / flora en fauna

Voor de ontwikkeling is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist. Wat de gebieds- en soortenbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat zowel de Natuurbeschermingwet als de Flora- en Faunawet geen beletstel vormen voor deze ontwikkeling.

Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf/voorziening en bij vestiging van een nieuw bedrijf/voorziening in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Tijdens de functieverandering van voorheen (van brandweerkazerne naar kantoor) is de milieuzonering teruggebracht van categorie 3.1 naar categorie 1. Nu verandert een gedeelte van de locatie naar een maatschappelijke functie (ambulancepost). Een ambulancepost en een brandweerkazerne kennen een vergelijkbare milieuzonering. Opgemerkt dient te worden dat de ambulancepost kleiner is dan de vroegere brandweerkazerne en dat de milieuhindercategorie is gebaseerd op het aspect geluid. Middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat er geen geluidsoverlast optreedt indien de voorgestelde geluidsreducerende maatregel wordt getroffen. Dit onderzoek is in de volgende paragraaf 'Geluid' verder uitgewerkt.

De ontwikkeling vormt derhalve geen belemmering op voor de omringende woningen. Het aspect milieuhinder is dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid

De beoogde ontwikkeling betreft geen gevoelige functie. Wegverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Andersom veroorzaakt de ambulancepost wel geluid richting de omgeving. Dit is in het akoestisch onderzoek 'Geluid in de omgeving' (d.d. 28 maart 2011, uitgevoerd door 'Akoestisch Adviesburo van Lienden') onderzocht. Het gehele onderzoek is in de bijlage opgenomen.

De conclusie uit het akoestisch onderzoek luidt als volgt: Vanwege het ontstaan van een piekgeluidsniveau hoger dan 70 dB(A) etmaalwaarde is het noodzakelijk dat op de erfafscheiding, tussen de percelen aan de Schuitvlotstraat 2 en aan de Mariekerkseweg 48, een geluidsscherm wordt geplaatst. Na de voorgestelde geluidsreducerende maatregel kan de ambulancepost gedurende de gehele etmaalperiode voldoen aan het geldende geluidsvoorschrift uit de tabel 2.17 'Activiteitenbesluit'. Daarbij geldt dat de geluidsbelasting 'indirecte hinder' op de gevels van de nabij gelegen woningen van derden niet wordt overschreden.

Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling is dermate klein dat de ontwikkeling kan worden aangemerkt als zijnde NIBM. Derhalve vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Externe veiligheid

In en nabij het plangebied lopen geen routes voor gevaarlijke stoffen. Op grond van de provinciale kaart zijn in of in de directe omgeving van de beoogde ontwikkelingslocatie geen risicovolle inrichtingen gelegen. Op basis van de provinciale kaart buisleidingen zijn geen leidingen aangegeven in de omgeving van het plangebied.

Molenbiotoop

De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen de molenbiotoop. De ambulancepost zal niet hoger worden dan reeds in de ontheffing voor het bouwplan 'Van Beers' is toegestaan. Derhalve treedt er geen extra belemmering op voor de molen 't Welvaaren van Grijskerke'.

4 VISIE OP HET PLANGEBIED

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is niet enkel dat de bestaande situatie wordt gewaarborgd (beheerd), maar dat ook ruimte wordt geboden aan eventueel gewenste ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt, in de vorm van gebiedsgerichte en functiegerichte streefbeelden, het gemeentelijk beleid betreffende het bestemmingsplangebied verwoord.

4.1 Uitgangspunten

De landelijke kernen in de gemeente Veere, waaronder Grijskerke, hebben voornamelijk een woonfunctie. Zoals blijkt uit hoofdstuk 2 heeft het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor deze kernen een conserverend karakter en is gericht op:

1. het behoud van de huidige woonfunctie en het daarbij behorende niveau van voorzieningen en
2. het in standhouden en zonodig verbeteren van de kwaliteit van het woonklimaat.

4.2 Streefbeelden deelgebieden

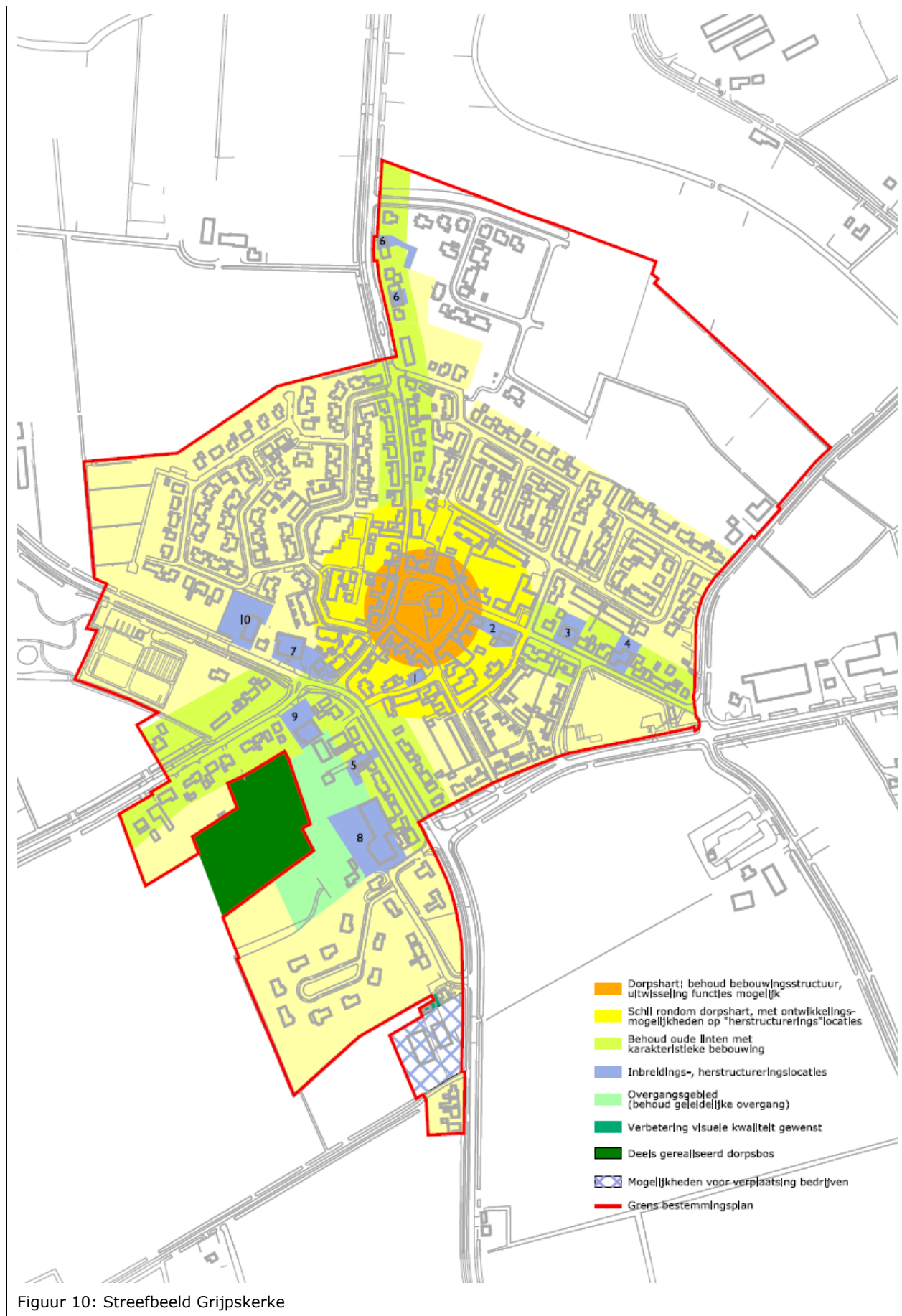
Op grond van deze uitgangspunten, het vigerende beleid, zoals verwoord in hoofdstuk 2 en de gesignaleerde knel- en aandachtspunten, wordt in de navolgende paragraaf in de vorm van streefbeelden een ruimtelijke totaalvisie op de kern Grijskerke gegeven. De streefbeelden hebben betrekking op te onderscheiden deelgebieden en enkele specifieke ruimtelijke functies zoals bedrijvigheid en verkeer.

Binnen de kern Grijskerke is, op grond van de ruimtelijke en functionele structuur, een onderscheid te maken tussen het centrumgebied -dit gebied omvat de Kerkring (het dorpshart) en de daar aan grenzende bebouwingsschil- en het omliggende woongebied. Daarnaast onderscheiden de linten met karakteristieke bebouwing zich nadrukkelijk van het overige (woon)gebied binnen de kern en verdienen derhalve apart aandacht. Verwezen wordt naar figuur 10.

Gezien de structuur en opbouw, dan wel de aanwezigheid van bijzondere elementen in de kern bestaat er geen aanleiding om binnen deze gebieden nog deelgebieden te onderscheiden.

4.2.1 STREEFBEELD CENTRUMGEBIED

De in ruimtelijke zin prominent aanwezige Kerkring met de aangrenzende bebouwing (het dorpshart) komt in functionele zin minder tot uiting; de in de kern voorkomende voorzieningen hebben een meer gespreid patroon en bevinden zich in een zone direct grenzend aan de bebouwing van de Kerkring. De aan de Kerkring gelegen voorzieningen dragen evenwel in belangrijke mate bij aan de levendigheid van dit gebied. Het beleid voor dit gebied is in de eerste plaats gericht op het behoud van het bijzondere karakter.



Bij het vrijkomen van gebouwen is invulling met nieuwe detailhandels- en horecafuncties gewenst, indien deze kleinschalig van opzet zijn en de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen niet aantast. Het is gewenst om een uitwisseling van functies mogelijk te maken.

In de schil rondom de bebouwing van de Kerkring is een aantal herstructureerings/inbreidingslocaties gelegen. Bij de eventuele invulling van deze gebieden, zal de relatie met het hart van het dorp nadrukkelijk bekeken moeten worden. Het betreft de volgende locaties (zie figuur 10):

1. De locatie aan de Dr. S.R. Beertastraat, waarop een loods is gesitueerd. Voor deze locatie kan gedacht worden aan een invulling met een detailhandelsfunctie, eventueel in combinatie met een woning;
2. De locatie Jacob Catsstraat 2. Invulling ter plaatse met woningbouw behoort tot de mogelijkheden;

Voor genoemde locaties zijn in de regels wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

4.2.2 STREEFBEELD OUDE LINTEN MET KARAKTERISTIEKE BEBOUWING

Kenmerkend voor de oude lintbebouwing is de traditionele bouwstijl, de ambachtelijke materialen, de kleinschaligheid en de lage dakvoet. Het beleid van de oude linten is gericht op het in stand houden van de karakteristieke bebouwing en onregelmatige verkaseling. Dit geldt uiteraard ook voor de invulling van locaties in de bebouwingslinten die voor herstructurering in aanmerking komen. Het betreft de volgende locaties (zie figuur 10):

3. De locatie aan de Jacob Catsstraat 11 waarop momenteel een schuur gesitueerd is. De locatie is geschikt voor woningbouw;
4. De locatie Jacob Catsstraat 19A. Bij verplaatsing van het transportbedrijf is invulling van de locatie met woningbouw zeer goed denkbaar;
5. De locatie Schuitvlotstraat 8. Bij verplaatsing van het installatiebedrijf is invulling van de locatie met woningbouw mogelijk
6. De locaties aan de Oostkapelseweg 4 en 6 waarop twee schuren zijn gesitueerd. Op deze locatie is woningbouw mogelijk.

Voor genoemde locaties zijn in de regels wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

4.2.3 STREEFBEELD WOONGEBIEDEN

Het buiten het centrumgebied gelegen deel van de bebouwde kom heeft voornamelijk een woonfunctie. In dit gebied komt een aantal verspreid liggende functies voor, zoals een kerk en enkele bedrijfsmatige functies. Tevens komt in het woongebied een aantal plekken voor, waar herstructurering van de bestaande ruimtelijke situatie gewenst is. Deze locaties worden in paragraaf 4.4 nader toegelicht. De woongebieden maken een verzorgde indruk. Er is nagenoeg geen sprake van structureel groen. Het aanwezige groen wordt met name bepaald door de voortuinen. De thans aanwezige speeltuin tussen de Loodholseweg en de Bergwei kan als zodanig worden gehandhaafd. Het is gewenst, mede tegen de achtergrond van de Kadernotitie speelruimtebeleid Veere, om bij de invulling van de herstructureeringslocaties, indien de situatie zich hier voor leent, aandacht te besteden aan een 'groene' inpassing.

Het beleid voor de woongebieden zal een conserverend karakter hebben en met name gericht zijn op het behoud van de kwaliteit van het woonklimaat. Het deel van het woongebied, dat is gelegen in de schil rondom de Kerkring, zal als gevolg van de mogelijke herstructurering van een aantal gebieden een meer ontwikkelingsgericht karakter hebben.

Uit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik en de leefbaarheid van de kernen, zal het gebruik van woningen als 2^e woning waar mogelijk tegengegaan worden.

Momenteel is er geen noodzaak nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen. Wel zijn locaties aanwezig die mogelijk in aanmerking komen voor herstructurering voor de lange termijn. Het betreft de volgende locaties (zie figuur 10):

7. Het terrein aan de Loodholseweg.

De locatie omvat een garagebedrijf in combinatie met het perceel waarop een huisartsenpraktijk is gesitueerd. Dit terrein kan worden ingevuld met enkele (senior)woningen en wellicht nieuwbouw van de ter plaatse gevestigde huisartsenpraktijk;

8. Het terrein waarop een bouwbedrijf aan de Molenstraat is gevestigd. Bij verplaatsing hiervan naar een centraal gelegen bedrijventerrein zou het terrein, in aansluiting op de thans aanwezige bebouwing, met landhuisachtige bebouwing kunnen worden ingevuld.

11. De locatie aan de Loodholseweg 6 waarop momenteel de voormalige gemeenteloods is gesitueerd. De locatie is geschikt voor woningbouw.

4.3 Streefbeelden functies

Naast de streefbeelden voor deelgebieden, worden in deze paragraaf streefbeelden per functie aan de orde gesteld. Alleen de functies bedrijven, verkeer en groen worden behandeld.

4.3.1 STREEFBEELD BEDRIJVEN

Zoals gesteld is het algemene beleid voor de landelijke kernen gericht op de verplaatsing van bedrijven naar een centraal bedrijventerrein. In uitzonderlijke situaties kunnen bestaande, sterk plaatselijk gebonden bedrijven, die aantoonbaar milieuhinderlijk zijn voor de omgeving, naar de omgeving van de kern verplaatst worden. Met betrekking tot Grijpskerke komt hiervoor de locatie op de hoek van de Ravesteinweg en de Middelburgseweg in het verlengde van de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing in aanmerking. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat de bedrijven aan de Ravesteinweg geen bedrijventerrein vormen. Rekening dient te worden gehouden met het landhuizenterrein aan de Molenstraat en bij een verdere bedrijfsontwikkeling met de ontsluiting ter plaatse.

In voorliggend plan is een aantal inbreidingslocaties opgenomen. Op enkele van deze locaties zijn bedrijven gevestigd. Het betreft de transportbedrijven aan de Jacob Catsstraat 19 en Noordstraat 2, een groothandel aan de Noordstraat 2, een aannemersbedrijf aan de Molenstraat 4, een installatiebedrijf aan de Schuitvlotstraat 8, een garagebedrijf aan de Loodholseweg 2 en een opslagloods aan de Loodholseweg 6. Indien verplaatsing van het aannemersbedrijf en het transportbedrijf aan de orde is, dienen deze naar de centrale bedrijventerreinen te Serooskerke of Koudekerke verplaatst te worden.

Het garagebedrijf aan de Loodholseweg 2, de groothandel aan de Noordstraat 2 en het installatiebedrijf aan de Schuivlotstraat 8 komen in aanmerking voor verplaatsing naar het bedrijventerrein aan de Ravesteinweg.

Indien dit om bepaalde redenen niet mogelijk is, kan in overleg met de gemeente gezocht worden naar een locatie aan de rand van de kern. Als er in de direct omgeving geen geschikte locatie beschikbaar is, blijft alleen verplaatsing naar de centrale bedrijventerreinen in Koudekerke en Serooskerke over.

Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Verscheidene woningen en/of bij woningen behorende bijgebouwen zijn gedeeltelijk in gebruik genomen voor activiteiten die niet direct als wonen kunnen worden aangemerkt, maar daarmee wel samenhangen. Gedacht dient dan onder meer te worden aan traditionele vrije beroepen (arts, notaris, advocaat, logopedist en fysiotherapeut), andere vrije beroepen (adviesbureaus, kunstenaars, ontwerpers en privé-onderwijs) en andere bedrijfsmatige activiteiten (kapsalons, pedicures, reclamebureaus, makelaars, computerservice en kinderopvang). Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen. Met betrekking tot de toelaatbaarheid van dergelijke activiteiten zal gelet worden 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 is onder meer van belang of de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit, de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft, het gebruik maximaal 40 m² van de vloeroppervlakte beslaat en er geen onevenredige nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en parkeerbalans ontstaat.

4.3.2 STREEFBEELD VERKEER

Geconstateerd is dat door de Schuivlotstraat en de Noordstraat-Kerkring relatief veel autoverkeer stroomt. Daar er, gezien de ontsluitingsstructuur van de kern en de omgeving, geen directe alternatieven voor handen zijn om de kern te ontlasten (met name de Kerkring) zullen vooralsnog mogelijke nadelige effecten in de maatregelensfeer opgelost moeten worden. Dit zal bij groot onderhoud en eventuele reconstructies (bijvoorbeeld de herinrichting van de Schuivlotstraat naar aanleiding van de gewijzigde N57) worden meegenomen in het ontwerp.

4.3.3 STREEFBEELD GROENSTRUCTUUR

In paragraaf 3.4 is geconstateerd dat in Grijskerke geen sprake is van een samenhangende groenstructuur. Het streven is er op gericht het aanwezige openbaar groen (voornamelijk kleine) laanbomen, groenstrookjes, enkele plantsoenen, speelveldjes en de begraafplaats te handhaven en met elkaar in verbinding te brengen waardoor groene structuurlijnen ontstaan, die de sterke relatie met het buitengebied nog meer benadrukken.

De Jacob Catsstraat, de Noordstraat, maar ook de Gasthuisstraat nemen een belangrijke positie in binnen de dorpsstructuur. Ook vanuit de groenstructuur geredeneerd zijn dit belangrijke wegen. Vanwege de geringe ter beschikking staande ruimte moet de groenstructuur hier anders worden vormgegeven. Per straat dienen de mogelijkheden

nader te worden onderzocht. In de Noordstraat ontbreekt thans een opgaande boombeplanting. Als belangrijke toegangsweg tot het dorpscentrum zou de aanleg van een dergelijke beplantingsvorm wenselijk zijn. Dit geldt ook voor de Gasthuisstraat. Bij de Jacob Catsstraat zou de nadruk kunnen komen te liggen op de kwaliteit van de groene afscheidingen tussen de openbare ruimte en de privé tuinen. Ook de aanwezigheid van het sport- en speelveld tussen de Jacob Catsstraat en de Hondegemsweg moet hierin een rol spelen. In zijn algemeenheid is in de woonbuurten een onderzoek naar snippergroen van belang. Verkoop/overdracht van snippergroen naar de aanwonenden levert enerzijds een belangrijke besparing in het beheer op en anderzijds hoeft de ruimtelijke kwaliteit van de buurt hier niet onder te lijden. Zeker als nadere voorwaarden met betrekking tot erfafscheidingen worden geformuleerd en voorgeschreven.

In relatie tot de inrichting van de uiterste westkant van de Hondegemsweg liggen er kansen tot een verdere verhoging van de kwaliteiten van de dorpsrand. De beplantingsstructuur moet hiertoe in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte nader worden gezien.

De inpassing van de volkstuinten aan de westzijde van de kern behoeft verbetering. Dit zou met een brede beplantingsgordel kunnen gebeuren.

4.4 Overige inbreidingslocaties

In voorliggend plan zijn verscheidene inbreiding/herstructureringslocaties aangegeven. Dit betekent echter niet dat er buiten deze locaties geen inbreiding mogelijk is. Voor mogelijke andere locaties betekent dit dat deze dienen te passen binnen het beleid zoals dit in voorliggende toelichting geformuleerd is. De gemeente is bereid om eventueel medewerking te verlenen aan deze ontwikkelingen op voorwaarde dat deze aan de volgende eisen voldoen:

- **Planninglijst woningbouw**

De ontwikkelingen dienen te passen binnen de planninglijst woningbouw. Het ruimtelijk beeld van de voorgestane ontwikkelingen dient te passen binnen haar omgeving. Hierbij kan gedacht worden aan stedenbouwkundige inpassing, landschappelijke aspecten, relatie met omgeving, groenaspecten, welstandseisen, verkeersaspecten et cetera.

- **Milieu:**

1. **Bedrijvigheid.** In de nabijheid van de locatie mogen geen bedrijven aanwezig 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 van 48 dB;
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.
4. Bij het beoordelen van mogelijke locaties is het verder van belang dat er geen sterke verdichting of verstening van de kern ontstaat. Inbreiding in bebouwingslinten vergt speciale aandacht vanwege haar transparantie met het landelijk gebied en afwisseling in bebouwing.

4.5 Beeldkwaliteit

Het bestemmingsplan is niet het geschikte instrument om invloed uit te kunnen oefenen op de beeldkwaliteit. Hier is de gemeentelijke welstandnota voor bedoeld. In deze nota is de kerkringstructuur, gevormd door de Kerkring, de Noordstraat, Gasthuisstraat, Mariëkerkseweg, de Jacob Catsstraat en de Schuitvlotstraat vanwege de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Nieuwe ingrepen dienen extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld. Binnen de mogelijkheden van onderhavig plan komt dit tot uiting in het zoveel mogelijk gedetailleerd vastleggen van de bestaande situatie. De overige woongebieden zijn aangewezen als regulier welstandsgebied. In deze gebieden worden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit gesteld. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van of streven naar een basiskwaliteit. In het bestemmingsplan is dit vertaald in meer globale bepalingen, zodat er ruimte is voor wijzigingen.

5 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

5.1 Bodem

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 vastgesteld (augustus 2002), 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 de kern Veere) zijn twee bodemkwaliteitszones onderscheiden, te weten het bebouwde gebied van vóór 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 meter onder maaiveld) en de ondergrond (0,5 tot 1 meter beneden maaiveld). Bij het waarderen 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 gemid-

delde 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 wijken van na 1945 bevatten in de bovenlaag iets aan verontreinigde stoffen boven de streefwaarde.

Grond uit de kwaliteitszone van na 1945 kan in alle andere deelgebieden worden hergebruikt. Hetzelfde geldt voor gronden uit de kwaliteitszone van vóór 1945 op een diepte van 0,5 tot 1,0 meter. Grond uit de kwaliteitszone van vóór 1945 op een diepte van 0 tot 0,5 meter kan alleen in zones met dezelfde kwaliteit worden hergebruikt. Voor Grijpskerke betekent dit dat de grond uit het deelgebied van vóór 1945 in hetzelfde gebied kan worden hergebruikt, maar ook in Meliskerke en Aagtekerke van vóór 1945.

De locaties die mogelijk in de toekomst ingericht worden voor woningbouw dan wel geherstructureerd worden ten behoeve van woningbouw zullen ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning, onderzocht worden op mogelijke bodemverontreiniging.

5.2 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de bestaande regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

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 aanleg- en bouwvergunning 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. Deze nota schrijft nu het vigerende archeologiebeleid binnen de gemeente Veere voor, waardoor het provinciale archeologiebeleid op de tweede plaats komt. Op 1 september 2007 is een wijziging van de Monumentenwet 1988 in werking getreden, de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ). In vervolg hierop heeft de gemeenteraad van Veere op 23 april 2009 de Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren, evaluatie 2008 (NAMW 2008) vastgesteld.

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) opgemaakt, 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 (2008). De vrijstellingsregeling behorende bij het Walchers archeologiebeleid gaat uit van deze laatste kaart.



a. ca. 1650



b. ca. 1750



c. 1852

Afbeelding 11 historische kaarten

Onderzoek

Naar aanleiding van het bestemmingsplan kom Grijskerke heeft de Walcherse Archeologische Dienst een beperkte bureaustudie uitgevoerd naar de te verwachten archeologische waarden in het gebied.

Hieruit is gebleken dat in de goederenlijst van het klooster van Echternach uit de 12e eeuw de parochie Grijskerke voor het eerst wordt vermeld. Daarnaast was Grijskerke ook een ambachtsheerlijkheid die toebehoorde aan het naburige Poppendamme. De historische kern van het dorp Grijskerke staat voor het eerst gedetailleerd aangegeven op de kaart van Nicolaes Visscher, opgemaakt rond 1655 (fig. 11 a). Op deze kaart lijkt de eerste bebouwing zich voornamelijk te concentreren aan het zuidoostelijke deel van de kerkring. Rondom zijn tuinen, akkers en weiland aangeduid. Op de kaart van D.W.C. en A. Hattinga van circa 1750 is de volledige kerkring bebouwd plus een gedeelte van de uitvalswegen naar het noorden en het zuidwesten (fig. 11 b). Op de kaart van Walcheren uit 1852 staat de kerkring vrij schematisch weergegeven maar er lijken weinig wijzigingen ten opzichte van de situatie van een eeuw geleden (fig. 11 c). In het zuiden van de kern aan de Dr. S.B. Beertastraat is alleen nieuwe bebouwing aangeduid.



Figuur 12: inventarisatie archeologische (verwachtings-)waarden 2008

Op basis van deze informatie is ten behoeve van dit bestemmingsplan de begrenzing van het AMK-terrein (AMK nr. 13411 - dorpskern Grijskerke) en dus van het archeologisch waardevol gebied op de voorschriftenkaart aangepast. De gebieden die volgens de geraadpleegde kaarten eeuwenlang tuinen en akkers, weiden of boomgaarden zijn geweest, zijn uit het AMK-terrein, zoals deze op de Archeologische Monumentenkaart staat gekarteerd, gesneden (zie groen gebied in bovenstaande afbeelding 12 uit 2008). In de ondergrond van de uitgesneden delen zijn geen archeologische resten te verwachten die samenhangen met de historische dorpskern van Grijskerke. Het terrein van hoge ar-

cheologische waarde (AMK-terrein) wordt daarentegen aan de noordrand met een smalle strook uitgebreid. Dit is ook het geval aan de zuidkant in de hoek van de Mariekerkseweg en de Schuitvlotstraat, waar het perceel rond de oude molen ook als terrein van hoge archeologische waarde is aangeduid. Tenslotte valt binnen de grenzen van de kom Grijskerke ter hoogte van de percelen achter de Loodhol een deel van een AMK-terrein van archeologische waarde (AMK-terrein 11313 – terrein van een voormalige vliedberg) (zie oranje gebied in bovenstaande afbeelding 11 uit 2008).

Rondom de dorpskern kunnen archeologische resten van een vroegmiddeleeuwse nederzetting worden verwacht, die als voorganger van de parochie zou kunnen gelden.

Bijkomend werd ook het gebied met hoge trefkans op archeologische vondsten (IKAW-gebied) aangepast op basis van de bodemkaart van Bennema en Van der Meer (zie zandkleurig gebied in bovenstaande afbeelding 11 uit 2008). Deze kaart geeft een meer accurate versie van de ligging van de kreekrug dan de kaart waarop de IKAW in ARCHIS is gebaseerd.

Voor gebieden gelegen binnen een straal van 50 meter rondom bekende vindplaatsen (zie blauwe gearceerde cirkels op afbeelding uit 2008) gelden dezelfde afwijkingsmaten als voor AMK-terreinen. Ten tijde van de totstandkoming van dit bestemmingsplan zijn de volgende vindplaatsen bekend, waarvan een gedeelte van de '50-meter cirkel' binnen de komgrens van Grijskerke ligt:

- 401662: Handgedraaid aardewerk uit de IJzertijd gevonden in een boring en laat-middeleeuws aardewerk aan de oppervlakte
- 401671: Handgedraaid aardewerk uit de IJzertijd gevonden aan de oppervlakte
- 19801: beschrijving van een vliedberg op deze locatie door De Man in 1888

Binnen de komgrens van Grijskerke zijn drie onderzoeken uitgevoerd:

- Archeomedia voerde in juli 2004 een booronderzoek aan de Loodholseweg. Bij dit onderzoek zijn geen archeologische waarden aangetroffen.
- In het kader van plannen rond percelen K 735 en 739 aan de Bergwei voerde SMA in 2006 een bureauonderzoek uit. Het resultaat was dat archeologische waarden in de percelen zeer waarschijnlijk aanwezig zijn.
- In het kader van plannen met het perceel K 728 heeft de WAD een bureauonderzoek uitgevoerd. Het resultaat van dit onderzoek is dat de archeologische resten waarschijnlijk tot een diepte van ca. 1,20 meter verstoord zijn, maar dat dieper liggende resten, zoals beerputten en waterputten, wel nog aanwezig zullen zijn.
- Aan de zuidwestzijde van Grijskerke heeft in 2004 een groot booronderzoek door Archeomedia plaatsgevonden. Een gedeelte van het onderzoeksgebied bevindt zich aan de Mariekerkseweg, dat binnen de komgrens van Grijskerke ligt. Ook hier heeft geen vondstmelding plaatsgevonden en zullen geen archeologische waarden aangetroffen zijn.

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 Grijskerke de volgende beleidsregels vastgesteld:

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

1. Het bestemmingsplan voor de kom van Grijskerke beslaat de historische kern die als terrein van hoge archeologische waarde (AMK-gebied) op de voorschriftenkaart in donkergeel is aangeduid en een bekend vliedbergterrein van archeologische waarde (AMK-terrein) in groen aangeduid. Het Walcherse archeologiebeleid stelt dat binnen deze terreinen bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 30 m² voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek.
2. Vrijwel het gehele gebied van de kom Grijskerke beslaat een zone die op de archeologische beleidsadvieskaart voor Walcheren is aangegeven als gebied met hoge trekans op archeologische vondsten (IKAW-gebied). Hiervoor geldt dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 100 m² voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek (donkerroze aangeduid op afbeelding uit 2008).
3. Tot slot is er uit het verleden een aantal archeologische vindplaatsen bekend bij Grijskerke. Rondom deze vindplaatsen geldt binnen een straal van 50 meter dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 30 m² voorafgegaan moet worden door archeologisch onderzoek. Op de archeologische voorschriftenkaart staan de 50 meter-zones rond de bekende vindplaatsen aangeduid als blauw gearceerde cirkels.

Advies over bovenstaande afwijkingen bij omgevingsvergunning kan ingewonnen worden bij de Walcherse Archeologische Dienst.

Een visuele inspectie van de huidige bebouwing van de kom leerde dat er nauwelijks of zelfs geen panden van een kelder zijn voorzien. Zodoende zijn naar verwachting weinig tot geen archeologische resten van de historische kern verstoord.

5.3 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 wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Een watertoets in ruimtelijke plannen is 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 meter 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 hoofdwatergangen uitgemalen op het kanaal van Walcheren (via het gemaal Poppenkinderenburg). 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 Omgevingsplan Zeeland opgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt. Gestreefd wordt naar 'duurzame watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkan-senkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Grijskerke ligt in een gebied dat minder geschikt tot zeer geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte van circa -1 tot + 2,5 meter boven Normaal Amsterdams Peil. Het gebied is aangewezen als een zoekgebied voor waterretentie. In het plangebied zijn beperkte tot ruime mogelijkheden voor infiltratie. Er is voornamelijk weinig sprake van 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 Zeeuwse Eilanden (nu Scheldestromen) is aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' een advies voor het plangebied gegeven. In onderstaande tabel is het waterschapsadvies worden verwerkt.

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.
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 0,65 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 Grijskerke.
Riolering	Vasthouden, bergen afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het huidige gemengde rioolstelsel in de kern en het gescheiden rioolstelsel langs de Garijp blijft gehandhaafd. Dit plan is immers conserverend van aard. Bij wijzigingsbevoegdheden zal bekeken worden in hoeverre aangesloten kan worden op het huidige rioolstelsel. Nieuwe woningen worden voorzien van een aansluiting op een toekomstig gescheiden rioolstelsel.
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 grondwater-overlast	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 voor bouwen en plaatsen van opgaande beplanting een afstand van 5 tot 7 meter aangehouden te worden (afhankelijk van de bovenbreedte van de waterloop) ten behoeve van het onderhoud door het waterschap. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogbare bouwmaterialen.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogbare bouwmaterialen.
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.

Zoals aangegeven heeft het voorliggende bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter. Wel zijn in het plan enige inbreidings-/herstructureringslocaties opgenomen. Voor deze locaties is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat te ver om in dit stadium reeds onderzoek te verrichten naar de waterhuishoudkundige aspecten. Bij de concrete realisering van locaties dient hieraan wel aandacht besteed te worden.

5.4 Ecologie/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 diersoorten 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 een beschermingszone in het kader van de Habitat- en/of Vogelrichtlijn. De beschermingszone van het dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebied ligt op ruim 5 kilometer afstand van het plangebied. Het plangebied maakt ook

geen onderdeel uit van natuurgebieden in de Ecologische Hoofdstructuur. De Habitat-richtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve van het onderzoek of en welke diersoorten 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 zijn gesignaleerd. Het onderhavige plangebied valt een hok, waar onder meer verschillende soorten zoogdieren, broed- en watervogels en een soort dagvlinders zijn aangetroffen.

Het plangebied bestaat uit bebouwd gebied. Binnen het km-hok vallen verder:

- akkerbouwgronden rondom het plangebied;
- weilanden rondom het plangebied.

Gezien de terreinomstandigheden is de kans dat er diersoorten in laatst genoemde gronden voorkomen groter dan in het bebouwd gebied van het plangebied. Aangezien voorliggend plan met name de bestaande situatie conserveert zal in het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd. De in hoofdstuk 4 genoemde onderzoekslocaties voor woningbouw zullen te zijner tijd worden onderzocht op de effecten van de ingreep op eventueel beschermde diersoorten en plantensoorten.

5.5 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 onderstaande tabel is deze inschaling weergegeven. Uit de inschaling blijkt dat de meeste bedrijven tot categorie A of B behoren. Op basis hiervan en de richtafstand tot de bestaande woningen is de algemene toelaatbaarheid bepaald op categorie B. Twee bedrijven betreffen een categorie C-bedrijf. Categorie A-bedrijven zijn bedrijven met activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aan-

pandig aan woningen – in gebieden met functiemenging – kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. 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 temidden 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).

Horeca

Staat van Horeca-activiteiten

De horecavestiging aan de Kerkring ligt op korte afstand van woningen. Voor het reguleren van horecabedrijven is een Staat van Horeca-activiteiten beschikbaar. In dit bestemmingsplan wordt hiervan gebruik gemaakt. Vergelijkbaar met de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden bij de uitwerking van ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

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

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten categorieën horeca-activiteiten onderscheiden: 'lichte horeca' (categorie 1), 'middelzware horeca' (categorie 2) en 'zware horeca' (categorie 3).

Inschaling en toelaatbaarheid

De inschaling van de gevestigde horecabedrijven overeenkomstig Staat van Horeca-activiteiten is in onderstaande tabel weergegeven. Uit milieuhygiënisch oogpunt worden in het plangebied ter plaatse van horecafuncties horeca-activiteiten uit maximaal categorie 1b rechtstreeks toelaatbaar geacht. Dit zijn lichte horecabedrijven die over het algemeen slechts beperkt hinder veroorzaken voor omwonenden. Cafés, bars en zaalverhuur en dergelijke vallen in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten en passen daarmee niet in de algemene toelaatbaarheid. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar op specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen locaties.

Het bovenstaande betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Staat van Horeca-activiteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van horecabedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk horecabedrijf voor de desbetreffende activiteit een afwijking bij omgevingsvergunning worden verleend. Dit geldt alleen voor bedrijven uit maximaal één categorie hoger dan de algemene toelaatbaarheid.

Milieuhinderlijk bedrijf/voorziening	Adres	SBI-code	Categorie SvB	Categorie SvH
Kerkgebouw	Kerkring 26 Jacob Catsstraat 7	9131	B	
Dagverblijven (kinderopvang)	Schuitvlotstraat 1	8512, 8513	A	
Scholen voor basisonderwijs	Bergwei 14	801/ 802	B	
Supermarkten	Kerkring 17	5211/2,5246/9	B	
Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	Schuitvlotstraat 8	527	A	
Aannemersbedrijven met werk- plaats	Molenstraat 4	45	B	
Kappersbedrijf	S. R. Beertastraat 4 en Bakkersland ong.	9302	A	
Buurt- en clubhuis (dorpshuis)	Bakkersland ong.	9133.1	B	
Atelier	Burgemeester Bou- manstraat 5	9251, 9252	A	
Kantoren	Mariekerkseweg 48	221	A	

Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Loodholseweg 2	501, 502, 504	B	
Opslag	Loodholseweg 6	6312	C	
Goederenwegvervoerbedrijf	Jacob Catsstraat 19 Noordstraat 2	6024	C	
Restaurant	Kerkring 8	553	A	1b
Appelschilbedrijf	Molenstraat 24	1531	C	
Schildersbedrijf met winkel	Molenstraat 22	52 / 4544	A/B	
Ambulancepost	Mariekerkseweg 52	86925 is gelijk aan 7525	C	

5.6 Geluidhinder

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 48dB-contour op maximaal 10 meter uit de wegas ligt. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

In voorliggend bestemmingsplan zijn voor enkele inbreidings-/herstructureringslocaties wijzigingsbevoegdheden naar woningbouw opgenomen. De locaties liggen binnen een zone, waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Voor ontwikkelingen die binnen een 30 km/uur zone plaatsvinden hoeft in principe geen akoestisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen is in de regels ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden de voorwaarde opgenomen dat voldaan dient te worden aan de Wet geluidhinder. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eisen ingevolge de Wgh.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit betreft een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen. Met de wet en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Tevens zijn in deze wet de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit geïmplementeerd.

Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden.

De minister is verplicht om voor 15 maart van ieder kalenderjaar de generieke invoergegevens voor rekenmodellen bekend te maken. Bij berekening van de lokale luchtkwaliteit dienen deze gegevens te worden ingevoerd in een model als weergave van de achtergrondconcentraties. De uitkomsten van de berekeningen kunnen gebruikt worden om te beoordelen of de luchtkwaliteit in overeenstemming is met een grenswaarde of een andere in de Wet luchtkwaliteit opgenomen waarde of om na te gaan of de 3% grens wordt overschreden conform het Besluit niet in betekenende mate (NIBM). De wet regelt daarnaast dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. In verband met de zeezout aftrek mogen 6 dagen worden afgetrokken van het aantal overschrijdingsdagen betreffende de concentratie fijn stof.

Bij het ontwikkelen van nieuwe gevoelige bestemmingen dient onderzoek gedaan te worden naar de ter plaatse aanwezige luchtkwaliteit. Bestemmingen kunnen als gevoelig worden aangemerkt als sprake is van een fysiek verblijf van 12 uur of langer per dag, zoals in woongebieden, als er gevoelige groepen aanwezig zijn, zoals scholen en ziekenhuizen, of als er sprake is van het verrichten van inspanningen, zoals bij sportvelden.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Voor het onderhavige bestemmingsplan hoeft in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' geen luchtkwaliteitsberekening te worden uitgevoerd aangezien het plan 'Kom Grijskerke' overwegend een beheersplan is. Het beperkte aantal ruimtelijke ontwikkelingen waarin het plan voorziet, zijn voorts dusdanig kleinschalig van omvang dat zij 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd, waaronder vuurwerkopslag (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Het voorliggende bestemmingsplan is overwegend

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

een beheersplan. De in dit plan opgenomen nieuwe ontwikkelingen zijn dusdanig kleinschalig van omvang dat de invloed op het GR verwaarloosbaar is.

Transportroutes

In de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen', gepubliceerd in augustus 2009 door enkele ministeries, zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Door het plangebied lopen geen wegen met gevolgen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op basis van de provinciale risicokaart zijn geen risicovolle transportroutes en buisleidingen in en rondom het plangebied aanwezig.

Buisleidingen

Voor hoofdtransportleidingen en hoogspanningsverbindingen, volgens Besluit externe veiligheid buisleidingen per 1 januari 2011, geldt dat deze in het bestemmingsplan moeten worden geregeld. Deze leidingen hebben namelijk gevolgen voor het gebruik van gronden in de directe omgeving en zijn dus planologisch relevant. Ook niet-hoofdtransportleidingen met veiligheidscontour, kunnen planologisch relevant zijn. Niet-planologisch relevante leidingen vervullen een functie voor de aanwezige functies en behoeven geen bescherming c.q. regeling in het bestemmingsplan. Deze leidingen kunnen dan ook zonder planologische regeling worden aangelegd. In het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen.

5.10 Overige belemmeringen

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 meter. Binnen deze zone moet (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten worden. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen.

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is in deze 100 meter zone geen nieuwvestiging van agrarische bedrijven mogelijk. Binnen een afstand van 100 meter van de kern zijn geen bestaande akkerbouwbedrijven gelegen.

Duurzaam bouwen

De gemeente Veere heeft het 'Zeeuws covenant duurzaam bouwen' ondertekend. Zij heeft zich daarmee verplicht bij nieuwbouw te voldoen aan de zogenaamde vaste maatregelen van het 'Nationaal pakket duurzaam bouwen'. Deze maatregelen zijn erop gericht de gezondheids- en milieuschade in alle bestaansfasen van een woning of utiliteitsgebouw, vanaf winning van de grondstof, het ontwerp, de bouw tot en met de sloop, te beperken. De gemeente zal het maatregelenpakket actief onder ogen brengen bij diegenen die betrokken zijn bij de realisering van nieuwbouw binnen het plangebied.

5.11 Molenbiotoop

Aan de Molenstraat 8 bevindt zich de korenmolen 't Welvaaren van Grijskerke (grondzeiler). Voor het behoud van de cultuurhistorische betekenis van de molen 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.

Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is van belang. Dit betekent dat beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van obstakels (bebouwing en begroeiing) in de omgeving van de molen. 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).

Ter bescherming van de molen is in de regels een aanduidingsregel 'Molenbiotoop' opgenomen, waarin hoogtebeperkingen tot een afstand van 400 meter van de molen zijn bepaald.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Kom Grijskerke' 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 plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen en veranderende woonbehoeften in te spelen. In het plan zijn hiertoe verschillende wijzigingsbevoegdheden voor het bevoegd gezag opgenomen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008), IMRO2008 en het 'Handboek ruimtelijke plannen Veere, versie 1.2, van 1 maart 2011'.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

HOOFSTUK 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.

HOOFDSTUK 2. Bestemmingsregels

Agrarisch (artikel 3)

De binnen het plangebied aanwezige kwekerij en de gronden ten noordoosten van de kern zijn positief bestemd tot 'Agrarisch'. Ten noordoosten van de kern is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – randzone' een randzone opgenomen voor het behoud, herstel en / of versterking van het karakter van het gebied. Gebouwen

zijn alleen toegestaan binnen het op de op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de bouwregels zijn regels opgenomen met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de situering van erfafscheidingen. Voor het bevoegd gezag zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen om onder voorwaarden bebouwing op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en het oprichten van stellingen en overkappingsconstructies buiten het bouwvlak toe te staan. Tot slot zijn enkele activiteiten opgesomd die expliciet verboden zijn of waarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden nodig is.

Bedrijf (artikel 4)

Alle legaal aanwezige bedrijven (niet zijnde agrarische bedrijven, detailhandels- en horecabedrijven) in het plangebied (maar buiten het centrumgebied) zijn bestemd tot 'Bedrijf'. Om eventuele hinder van bedrijven zo veel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid van (nieuwe) bedrijven in de regels gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. De Staat maakt deel uit van de regels. In het plangebied (hoofdzakelijk een woonomgeving) zijn alleen bedrijven uit categorie A en B rechtstreeks toelaatbaar. Het is toegestaan dat de gevestigde bedrijven worden vervangen door andere bedrijven uit categorie A en B. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor bedrijven die één categorie hoger voorkomen dan toelaatbaar of voor bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' voorkomen. Hiervoor dient echter advies ingewonnen te worden bij een milieudeskundige.

Binnen de bedrijfsbestemming zijn ook daarbij behorende voorzieningen toegestaan, zoals detailhandelsactiviteiten als ondergeschikte neventak. Daarnaast is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan. Geluidshinderlijke (Wgh-inrichtingen) en risicovolle inrichtingen (Bevi-inrichtingen) zijn daarentegen niet toegestaan. In artikel 1 zijn hiervan begripsbepalingen opgenomen. Evenmin is de (ondergeschikte) verkoop van consumentenvuurwerk en de opslag daarvan toegestaan.

Verschillende bedrijfslocaties zijn voorzien van de aanduiding 'opslag', waarmee is bepaald dat hier uitsluitend opslagactiviteiten mogen worden uitgeoefend. Andere bedrijfsactiviteiten zijn niet gewenst.

Gemengd (artikel 5)

Voor het 'centrumgebied' langs met name de Kerkring is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Hierbinnen zijn uiteenlopende functies toegestaan: wonen, detailhandel en dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven. Het betreft aldus een globale en flexibele bestemming waarbinnen zonder procedures een groot aantal functiewijzigingen kan plaatsvinden. Voor garages is een aparte aanduiding 'garage' opgenomen voor de gymzaal de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk -2'. Om eventuele hinder van horecabedrijven zo veel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid van horeca-activiteiten gekoppeld aan de Staat van Horeca-activiteiten. De Staat van Horeca-activiteiten maakt daarmee deel uit van de regels. Horeca-activiteiten uit categorie 1a en 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten zijn rechtstreeks toegestaan.

Op één locatie, Kerkring 11, is een thans zwaardere vorm van horeca aanwezig (categorie 2 uit de Staat van Horeca-activiteiten). Deze horecafunctie is in het plan bevestigd. Vergelijkbaar met de regeling binnen de bestemming Bedrijf is dit horecabedrijf voorzien van een aanduiding (h<2). In totaal worden op basis van het geformuleerde beleid

maximaal 3 horecabedrijven in het centrumgebied toegestaan. Terrassen en/of speeltuinen op achtererven zijn expliciet uitgesloten. Dit is alleen mogelijk met toepassing van het een in het plan opgenomen afwijking bij omgevingsvergunning. Naast deze afwijkingsbevoegdheid kan ook bij omgevingsvergunning worden afgeweken voor het toestaan van een hoger bebouwingspercentage op de gronden met de aanduiding 'erf', het toelaten van een horecabedrijf dat in een hogere categorie voorkomt dan is toegestaan en het toelaten van een horecabedrijf dat niet in de Staat van Horeca-activiteiten is genoemd.

Groen (artikel 6)

Structurele groenelementen in de kern zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Op de gronden met deze bestemming mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht zoals een jeugd ontmoetingsplaats. De afmetingen van een gebouw moeten beperkt blijven (maximaal 15 m² en ten hoogste 3,5 meter hoog.)

Kantoor (artikel 7)

Eén pand, aan de Mariekerkseweg 48 is bestemd voor 'Kantoor'. Binnen deze bestemming zijn kantoren en daarmee samenhangende tuinen en erven toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – ambulancepost' is een ambulancepost toegestaan. Per kantoor mag één dienst-/bedrijfswoning worden gerealiseerd waarvoor een inhouds- en een oppervlaktemaat zijn opgenomen. Beroepsmatige en / of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn mogelijk, evenals het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf. Voor mantelzorg is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen. 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 8)

Deze bestemming is opgenomen voor verschillende maatschappelijke functies buiten het gemengde gebied. Binnen deze globale bestemming zijn de meest gangbare maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn rechtstreeks met de maatschappelijke voorzieningen samenhangende ondergeschikte detailhandels- en/of horeca-activiteiten mogelijk. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de in de dagelijkse praktijk voorkomende situatie dat in een dorpshuis een ruimte is gevestigd waar een drankje of een hapje kan worden genuttigd. Binnen de bestemming zijn hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan. Daarnaast is per instelling ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan. Gebouwen moeten opgericht worden in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Recreatie – Dagrecreatie (artikel 9)

De speeltuin/trapveld en de volkstuinten zijn voorzien van respectievelijk de aanduiding 'speelvoorziening' en 'volkstuin'. Alleen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' mogen kleine gebouwtjes (hobbykassen) worden gebouwd.

Schuur (artikel 10)

Zelfstandige schuren in het plangebied die met name gebruikt worden voor opslag, berging en stalling en het hobbymatig houden van dieren zijn voorzien van de gelijkluiden-

de bestemming 'Schoor'. De opslag betreft overigens uitsluitend niet voor handel en distributie bestemde goederen waardoor bedrijfsmatige opslag uitgesloten is.

Verkeer (artikel 11)

De bestemming 'Verkeer' heeft betrekking op wegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, sloten en watergangen, maar maakt ook pleinen, terrassen, jongerenontmoetingsplekken en afvalverzamelvoorzieningen mogelijk. Hiermee is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat, onnodig, gedetailleerde bepalingen van het bestemmingsplan dergelijke ontwikkelingen in de weg staan en een planherziening nodig zou zijn. Op gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn naast niet-voor bewoning bestemde gebouwen tevens terrasoverkappingen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn nutsgebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers) toegestaan. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen en de hoogte 3,5 meter.

Wonen (artikel 12)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot 'Wonen'. Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn mogelijk, evenals het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf. Voor mantelzorg kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken. De woonfunctie van de woning en het woongebied mag evenwel niet worden aangetast. De zelfstandige autoboxen en garages in de woonstraten zijn binnen de bestemming 'Wonen' ondergebracht en voorzien van een aparte aanduiding 'garage'. Deze garages mogen worden gebruikt voor de stalling van voertuigen en de berging van huishoudelijke zaken.

Binnen de bestemming 'Wonen' is door middel van het aanwijzen van bouwvlakken, waarbinnen hoofdgebouwen en overkappingen zijn toegestaan, en de aanduiding 'erf' de indeling van het woonperceel tot uitdrukking gebracht. Woningen behoeven niet geheel binnen bouwvlakken voor hoofdgebouwen te worden gebouwd; ter plaatse van de aanduiding erf kunnen aan- of uitbouwen in gebruik worden genomen als woonruimten. De gronden zonder aanduiding, betreffen de gronden waar geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan. Het gaat hoofdzakelijk om gronden vóór de voorgevel van hoofdgebouwen (woningen). In gevallen waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen (hoekpercelen) zijn de gronden zonder aanduiding merendeels aan twee zijden gelegd. Dit is gedaan omdat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de voortuin de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk kunnen zetten (achterkantsituaties aan de voorzijde van woningen). Kleinschalige aan- of uitbouwen vóór de voorgevellijn – zoals erkers – zijn wel mogelijk. In een aantal situaties wordt in de bouwregels de afstand van hoofdgebouwen geregeld ten opzichte van perceelsgrenzen. Los van specifieke situaties geldt als algemeen uitgangspunt dat deze bouwwerken worden gebouwd op ten minste 3 meter uit de perceelsgrens (voor vrijstaande woningen).

De bouwvlakken waar hoofdgebouwen zijn toegestaan, mogen volledig worden bebouwd met gebouwen. De gronden met de aanduiding 'erf' mogen voor ten hoogste 50% en 60 m² worden bebouwd met aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte minder bedraagt dan 30 m² is een bebouwingspercentage van 75% toegestaan tot een maximum van 30 m².

In beginsel is de bouwwijze van woningen vrij gelaten. Waar het karakteristieke situaties betreft, is de bouwwijze met behulp van bouwaanduidingen vastgelegd. De volgende bouwaanduidingen zijn gehanteerd:

- [aeg] voor woningen die met een minimum van drie aaneen moeten worden gebouwd ten behoeve van het behoud van een gesloten bebouwingwand;
- [tae] voor woningen die met een maximum van twee aaneen mogen worden gebouwd. De twee-onder-één-kapwoningen kunnen (in rijen) worden geschakeld, door aan- en uitbouwen. Om het beeld van aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen) te voorkomen dienen aan- of uitbouwen 3 meter achter de voorgevel te worden gebouwd en dienen deze in verhouding tot de hoofdgebouwen een duidelijk ondergeschikt karakter te krijgen. Uitgangspunt is ten hoogste één bouwlaag met een platte afdekking of desgewenst met een kap.
- [vrij] voor woningen die uitsluitend geheel vrijstaand mogen worden gebouwd. Voor het behoud van een open bebouwingsstructuur moet de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter bedragen. Er zijn geen regels opgenomen om deze voorgeschreven afstand te verkleinen.
- [sba-ges] voor woningen die middels de aan- en bijgebouwen worden geschakeld. Om het beeld van aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen te voorkomen dienen de woningen niet via het hoofdgebouw geschakeld te worden. Bovendien dienen de aan- of uitbouwen 3 meter achter de voorgevel te worden gebouwd en dienen deze in verhouding tot de hoofdgebouwen een duidelijk ondergeschikt karakter te krijgen. Uitgangspunt is ten hoogste één bouwlaag met een platte afdekking of desgewenst met een kap.

Waarde – Archeologie-1, -2 en -3 (artikel 13, 14 en 15)

De in deze artikelen aangegeven bestemmingen betreffen zogenoemde dubbelbestemmingen. De bestemming valt samen met een groot aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden/zones die op de AMK staan aangegeven, vindplaatsen en gebieden met een verwachtingswaarde. Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld 'Wonen') een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen afhankelijk gemaakt van afwijking bij omgevingsvergunning. De oude dorpskern van Grijskerke is blijkens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) een gebied met 'hoge archeologische waarde'. Op de verbeelding is dit gebied aangeduid met de bestemming 'Waarde Archeologie 2'. Aan de westzijde van het plangebied, onder andere ter hoogte van de volkstuinten, zijn archeologische vindplaatsen aangeduid als een cirkel. Op de verbeelding is dit gebied aangeduid met de 'Waarde Archeologie 1'. Voor de rest van het plangebied geldt een hoge en middelhoge verwachtingszone. Op de verbeelding is dit gebied aangemerkt met de 'Waarde Archeologie 3'.

Voor het gehele plangebied geldt dat grondwerkzaamheden, waaronder het funderen van bouwwerken, slechts zijn toegestaan indien de archeologische waarden niet onherstelbaar worden aangetast. Hiervan uitgezonderd zijn de grondwerkzaamheden met een oppervlak kleiner dan 60 m² in het gebied met 'Waarde Archeologie 2', de grondwerkzaamheden met een oppervlak kleiner dan 30 m² in het gebied met 'Waarde Archeolo-

gie 1' en de grondwerkzaamheden met een oppervlak kleiner dan 500 m² in het gebied met 'Waarde Archeologie 3'. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een afwijking bij omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 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 voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden nodig.

HOOFDSTUK 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 16)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 17)

Overschrijding bouwgrenzen

In dit lid is geregeld dat bouwgrenzen mogen worden overschreden met ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, zoals een balkon. De bouwdelen mogen maximaal 1,5 meter uitsteken over een breedte van 3 meter en mogen geen bestemmingsgrens overschrijden.

Toelaten bouwwerken met afwijkende maten

Bouwwerken die krachtens een omgevingsvergunning op het moment van de inwerking-treding 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.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 18)

Er is gebruik gemaakt van de mogelijkheid welke in artikel 9 lid 2 van de Woningwet is gegeven, om in het bestemmingsplan de aanvullende werking van (een aantal) voorschriften van stedenbouwkundige aard uit te sluiten. De bepaling is zo geredigeerd dat een limitatieve opsomming is gegeven van de bepalingen die wel van toepassing zijn. Hierdoor ontstaat bij bouwaanvragen welke betrekking hebben op het plangebied geen twijfel over de toepasselijkheid van de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening.

Algemene aanduidingsregels (artikel 19)

Molenbiotoop

Ten einde de windvang en de belevingswaarde van de molen aan de Molenstraat te waarborgen is een specifieke aanduidingsregel opgenomen. Ten behoeve van de toelaatbare bebouwing op grond van de onderliggende bestemmingen zijn bouwregels opgenomen.

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken teneinde een hogere bebouwing toe te staan, met dien verstande dat de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad. Ook is ter bescherming van de molen als werktuig en beeldbepalend element een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en

werkzaamheden opgenomen voor het beplanten met bomen, heesters en ander hoog opgaande beplanting en voor het ophogen van gronden.

Tot slot zijn voorwaarden aan het verlenen van een omgevingsvergunning gesteld. Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend, dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de molendeskundige.

Algemene afwijkingsregels (artikel 20)

In artikel 18 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Het betreffen de afwijkingen van maten met ten hoogste 10% en geringe wijzigingen in plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 21)

In artikel 20 zijn algemene wijzigingsregels opgenomen. Allereerst zijn er twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen en in verband met uitgifte openbare ruimte.

Er zijn 10 wijzigingsgebieden voor de ontwikkeling van inbreidings-/herstructureringslocaties op de verbeelding opgenomen:

- Jacob Catsstraat 2
- Jacob Catsstraat 11
- Jacob Catsstraat tussen nummer 19 en 21
- Schuitvlotstraat 8
- Molenstraat 4
- Oostkapelseweg 4 en 6
- Loodholseweg 6
- Dr. S.R. Beertastraat
- Loodholseweg 2 en Gasthuisstraat 2
- Bakkersland ongenummerd.

Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zijn voorwaarden verbonden. Voor inbreidings-/herstructureringslocaties betreft dit onder andere het maximum aantal woningen, de bouwwijze van de woningen en maximum bouwhoogten.

Overige regels (artikel 22)

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

HOOFDSTUK 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 23)

Artikel 23 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 24)

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

7 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 afwijkingsmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid geeft 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 bij omgevingsvergunning zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen bij omgevingsvergunning 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 belangrijker 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^e 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 beleid gebaseerd op afwijkingen bij omgevingsvergunning 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 en de Wabo 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 beleidsdoelstellin-

gen. 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.

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^e 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.

8 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.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om daarmee de kosten van bouwplannen te verhalen (artikel 6.12, lid 1 Wro). Hiervan kan worden afgeweken indien het kostenverhaal anderszins is geregeld (artikel 6.12, lid 2 Wro). Het opstellen van een exploitatieplan kan in het kader van voorliggend bestemmingsplan achterwege blijven.

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.

9 VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

9.1 Overleg

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 Grijskerke' 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, art. 18.

2. Waterschap

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is aan de noordzijde van de kern Grijskerke een bestemmingsplan 'Maatschappelijk' aangegeven. Het bestemmingsplan heeft een bouwvlak dat door het oppervlaktewater is gelegd. Wordt deze sloot hier gedempt? In het geval deze sloot blijft bestaan, dan het verzoek het bouwvlak ten minste 5 meter uit de insteek van het oppervlaktewater te leggen.

Reactie gemeente: de sloot is gedempt ten behoeve van de uitvoering van het plan, welke uitvoering plaatsvindt op grond van een onherroepelijk wijzigingsplan. Er is geen grond het bouwvlak aan te passen.

10 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Grijskerke' heeft in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage gelegen vanaf 22 december 2011 tot en met 1 februari 2012. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Wel hebben ambtshalve overwegingen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in de hierna volgende alinea's beschreven.

Plankaart

- Ter plaatse van het perceel Schuitvlotstraat 2 wordt het bouwvlak gewijzigd conform de tekening van Bijlage 1 van het raadsvoorstel (d.d. 20 maart 2012). De goot- en bouwhoogte worden bepaald op 3,5 meter.
- Ter plaatse van het perceel Schuitvlotstraat 6 wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-werkplaats' verwijderd.

Regels

- *Artikel 12 Wonen*

Artikel 12.1, lid h (h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-werkplaats': tevens een werkplaats) wordt verwijderd. De overige subleden worden dienovereenkomstig vernummerd.

- *Artikel 19 Molenbiotoop*

Aan artikel 19.1.1 wordt een nieuw sublid d toegevoegd:

- d. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a, indien:
 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing.
 2. van de in dit lid onder a bedoelde afstands- en hoogtematen de belangen van de molen in verband met de nieuw op te richten bebouwing niet onevenredig zouden schaden.

Toelichting

- Op pagina 21 wordt onder het kopje Voorzieningen de laatste regel van deze alinea als volgt gewijzigd: 'Voorts bevinden zich in Grijskerke een supermarkt, een kantoor en een ambulancepost.'
- Op pagina 28 wordt op het kopje Functioneel, tweede aandachtsbolletje de bedrijfsnaam WBU gewijzigd in HBZ.
- Op pagina 29 wordt de tekst onder het kopje **Huidige situatie/Beoogde situatie** aangepast, waarbij de beoogde situatie als de nieuwe situatie of vergelijkbaar wordt aangemerkt.
- Op pagina 36 wordt onder het kopje STREEFBEELD BEDRIJVEN, 1^e alinea over de locatie hoek Ravesteinweg/Middelburgseweg opgenomen dat niet alleen rekening gehouden moet worden met het landhuizerterrein aan de Molenstraat, maar ook dat de ontsluiting ter plaatse bij een verdere bedrijfsontwikkeling nadere aandacht behoeft.

- De tabel in paragraaf 5.5. van de toelichting (pag. 52/53 wordt als volgt geactualiseerd:
 - kapper: niet meer gevestigd aan het Loodhol, maar in Bakkersland (in het wozoco).
 - Buurt- en clubhuis: niet meer gevestigd aan de Kerkring 1, maar aan het Bakkersland (in het wozoco).
 - Kantoren: niet meer gevestigd op Jacob Catsstraat 12, maar op Mariekerkseweg 48.
 - Toegevoegd wordt de ambulancepost: Mariekerkseweg.



BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Antwoordnotitie en overleg

