

# Veere

## Kom Meliskerke



bestemmingsplan



# Veere

## Kom Meliskerke

### bestemmingsplan

#### identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0717.0018BPMikAP-VG01

projectnummer:

0717.008539.00

opdrachtleider:

ing. J.C.C.M. van Jole

#### planstatus

datum:

03-03-2011

status:

vastgesteld



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

, voorzitter

, griffier





toelichting

---





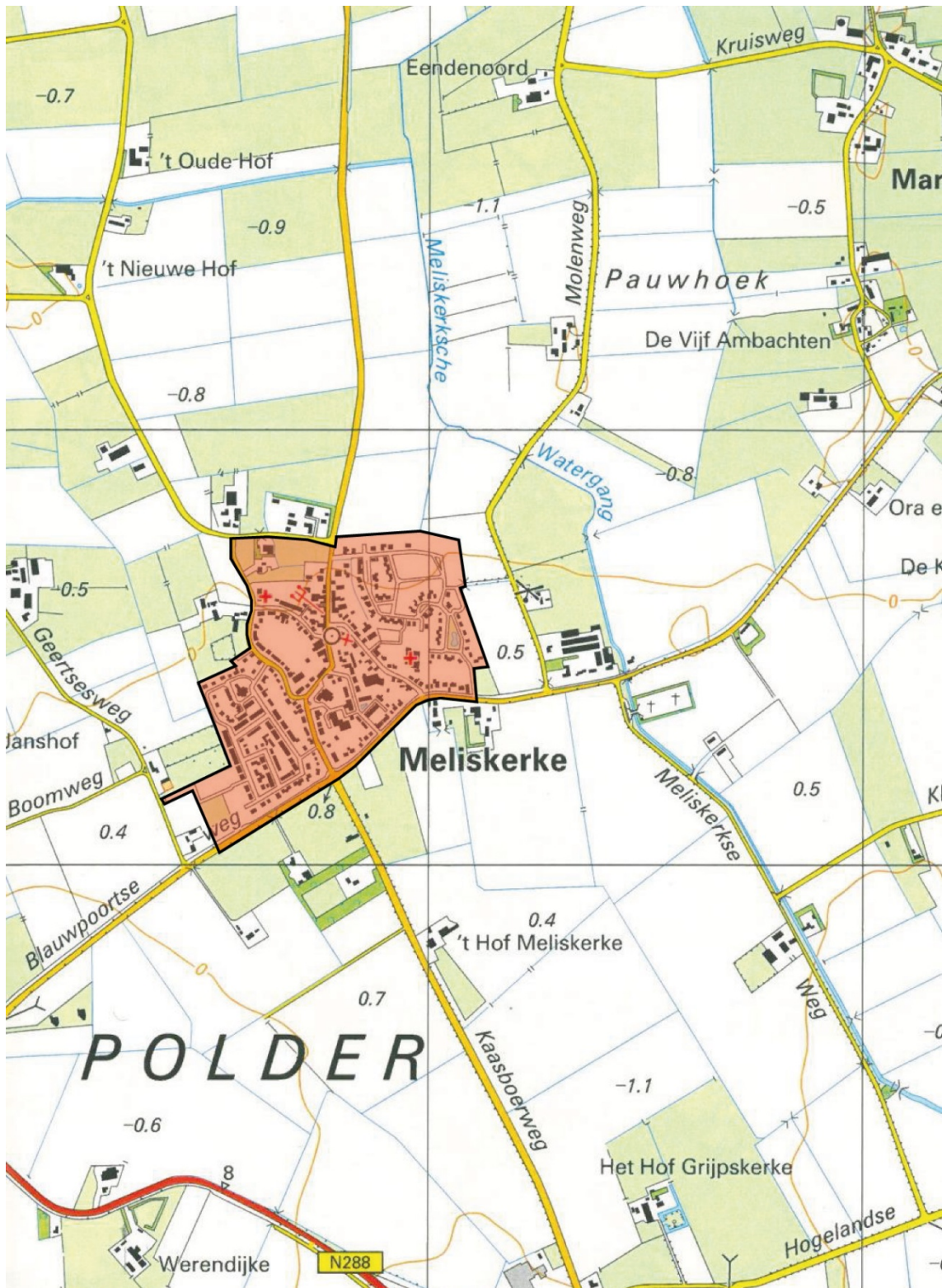
# Inhoud van de toelichting

<b>1. Inleiding</b>	blz. 5
1.1. Aanleiding opstellen bestemmingsplan	5
1.2. Planopgave: consoliderend bestemmingsplan	5
1.3. Opzet plantoelichting	7
<b>2. Beleidskaders</b>	9
2.1. Rijksbeleid	9
2.2. Provinciaal beleid	10
2.3. Gemeentelijk beleid	12
2.4. Conclusies	15
<b>3. Inventarisatie en analyse</b>	17
3.1. Historie	17
3.2. Ruimtelijke opbouw van het gebied	17
3.3. Functionele opbouw van het gebied	18
3.4. Kwaliteiten, aandachtspunten, knelpunten en ontwikkelingen	22
<b>4. Visie op het plangebied</b>	31
4.1. Uitgangspunten	31
4.2. Streefbeelden deelgebieden	31
4.2.1. Streefbeeld centrumgebied	32
4.2.2. Streefbeeld woongebieden	33
4.3. Streefbeelden functies	33
4.3.1. Streefbeeld bedrijven	33
4.3.2. Streefbeeld verkeer	34
4.3.3. Streefbeeld groenstructuur	34
4.4. Overige inbreidingslocaties	35
4.5. Beeldkwaliteit	35
<b>5. Milieu en duurzaamheid</b>	37
5.1. Geluidhinder	37
5.2. Milieuhinder van bedrijven	37
5.3. Bufferzone met buitengebied	40
5.4. Bodemverontreiniging	40
5.5. Duurzaam bouwen	41
5.6. Water	42
5.7. Flora en fauna	44
5.8. Externe veiligheid	45
5.9. Luchtkwaliteit	46
5.10. Molenbiotoop	46
<b>6. Juridische vormgeving</b>	49
6.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	49
6.2. Opzet van de bestemmingsregeling	50
6.3. Toelichting op de bestemmingen	51
6.4. Algemene regels (hoofdstuk 3)	56
6.5. Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)	58

<b>7. Handhaving</b>	59
7.1. Algemeen	59
7.2. Handhaving binnen de gemeente Veere	59
<b>8. Economische uitvoerbaarheid</b>	63

**Bijlagen:**

1. Sectorale toetsen Dorpsstraat 8
2. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging
3. Toelichting op de Staat van Horeca activiteiten
4. Molenbiotoop



Figuur 1.1. Ligging plangebied



## 1.1. Aanleiding opstellen bestemmingsplan

De gemeente Veere heeft besloten om tot een actueel bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Meliskerke te komen. Het plangebied voor het bestemmingsplan "Kom Meliskerke" omvat de gehele bebouwde kom van Meliskerke. Verwezen wordt naar figuur 1.1 en 1.2. 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.

## 1.2. Planopgave: consoliderend bestemmingsplan

Deze opgave van het bestemmingsplan Kom Meliskerke omvat:

- het opnemen van de gehele kern Meliskerke in één bestemmingsplan;
- het vastleggen van (legaal) bestaand gebruik en bestaande functies in een actuele bestemmingsregeling.

Het bestemmingsplan Kom Meliskerke vervangt (gedeeltelijk) de volgende vastgestelde bestemmingsplannen:

**Tabel 1.1. Overzicht te vervangen bestemmingsplannen Kom Meliskerke**

naam	datum vaststelling
Kom Meliskerke	27-09-2007
Kom Meliskerke 1H	22-10-2009

Het bestemmingsplan kom Meliskerke blijft enkel vigeren voor het agrarische percelen ten noordoosten van de kern. Deze agrarische randzone zal worden meegenomen in de volgende

actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Meliskerke 1H komt integraal te vervallen.

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 Meliskerke 2007 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.

Een concrete herontwikkeling aan de Dorpsstraat nr. 8 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. Voor de uitvoering van een aantal andere nieuwe ontwikkelingen is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening. Deze keuze houdt in dat een aantal sectorale onderzoeken kan worden uitgesteld tot het moment van concrete planontwikkeling. Voor een aantal aspecten zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan (globaal) moeten zijn aangetoond dat de voorgenomen ontwikkelingen uitvoerbaar zijn. Deze zijn uitgevoerd en de resultaten hiervan zijn in de plantoelichting opgenomen.



Figuur 1.2. Straatnamenkaart

### **1.3. Opzet plantoelichting**

Met de visie op het bestemmingsplangebied (hoofdstuk 4) geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode en binnen de marges van het reële, voor Melis-kerke gewenst acht. Om een visie te kunnen formuleren en 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. Daarvoor komt, in hoofdstuk 2, het beleidskader, dat op voorliggend plan van toepassing is, aan de orde.

Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hoofdstuk 7 gaat in op de handhaving van de regels van dit bestemmingsplan.

Tenslotte komen in de hoofdstukken 8 en 9 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.





Het gewenste ruimtelijk-functionele toekomstbeeld voor Meliskerke is vastgelegd in de discussienota ten behoeve van het bestemmingsplan "kom Meliskerke". 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 ruimtevragende 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. Het beleid richt zich op de ontwikkeling van voldoende geschikte vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en voorzieningen in elke regio, inclusief detailhandel, attractieparken en andere vrijetijdsvoorzieningen, onderwijs, zorg en welzijn, niet-grondgebonden en/of kapitaalsintensieve landbouw en specifieke voorzieningen.

Op specifieke daarvoor 10 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 milieu-handhaving.

#### 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 krij-

gen 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. Meliskerke is aangeduid als een (landelijke) woonkern.

#### *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, etc.) 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 is daarvoor een uitvoeringsprogramma opgesteld, Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zeeland medio juli 2006, 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 sociaaleconomisch 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.

## 2.3. Gemeentelijk beleid

### Beleidsprogramma 1997 - 2001

In het beleidsprogramma 1997 – 2001 van de gemeente is het voornemen aangegeven 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 Meliskerke is vervolgens op 28 februari 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. Om deze reden zijn in het voorliggend plan de actuele onderdelen uit de structuurvisie van 2002 verwerkt.

### Voorzieningenniveau

Het voorzieningenniveau in Meliskerke is over het algemeen goed. Het is zaak bijzondere aandacht te besteden aan het in stand houden van de aanwezige voorzieningen en waar mogelijk toevoegen van nieuwe voorzieningen. Ook is aandacht vereist voor mobiliteit en 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) bedrij-

ven 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 spelen er bij de kern Meliskerke 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 e.d.).

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 routestructuur van Walcheren.

### **Planninglijst woningbouw**

In deze lijst is voor de periode 2005 -2014 een woningbouwplanning gegeven voor de kernen in de gemeente Veere. In de lijst is in Meliskerke de bouw van 47 woningen voorzien.

### **Kadernotitie speelruimtebeleid Veere**

Deze notitie dient te worden gezien als een onderdeel van het toekomstig te voeren integrale jeugdbeleid van de gemeente Veere. Als zodanig dient deze notitie te worden gezien als richtinggevend en het in een breder kader 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 2e 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.

### **Discussienota ten behoeve van het bestemmingsplan "Kom Meliskerke"**

Alvorens te komen tot een actueel bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Meliskerke is een discussienota 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 plankaart van het voorgaande bestemmingsplan 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 Meliskerke is de kerkringstructuur, gevormd door de centrale ring rond de kerk, de Valkenburgstraat, de Bergstraat, de Cornelis Jaspersestraat, de Torenstraat en de Dorpsstraat, vanwege de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten aangewezen als bijzon-

der 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 winkelvoorzieningen is het belangrijkste uitgangspunt voor Meliskerke.

#### *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 of er sprake zal zijn van het realiseren van bedrijventerreintjes bij meer kernen. Eventueel kan 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 Meliskerke is aangegeven dat voor de langere termijn een beperkte verbetering van de supermarkt, bijvoorbeeld een optimalisatie van de winkel(indeling) gewenst zijn. Hiertoe is een beperkte uitbreiding gewenst. Dit is afhankelijk van wensen vanuit de markt. De komst van nieuwe winkels wordt, gelet op de beperkte marktruimte en het complete aanbod, niet verwacht. Het bestemmingsplan kan de huidige situatie dan ook vastleggen, eventuele nieuwvestiging zou mogelijk gemaakt kunnen worden in aansluiting op de gevestigde winkels en horeca in de Torenstraat. Mede vanuit de wenselijkheid tot functie-uitwisseling in het centrumgebied, en vergroting van de (recreatieve) attractiviteit van de kern, is toevoeging van een horecavestiging denkbaar.

### **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 was opgenomen 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 dat in de NAMW 2008 is vastgelegd heeft tot doel de regeling in het bestemmingsplan eenvoudiger te maken en vooral meer op de praktijk toe te snijden.

Hierna 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<sup>1)</sup> 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 m<sup>2</sup> naar 60 m<sup>2</sup>.

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

## 2.4. Conclusies

In navolging van het provinciale ruimtelijke beleid is het gemeentelijk beleid voor de landelijke kern Meliskerke 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- c.q. verdichtingsplannen boven uitbreidingsplannen, en kwaliteit boven kwantiteit. De kerkringstructuur van de kern vergt hierbij extra aandacht.

De basisvoorzieningen zijn in Meliskerke aanwezig. Bijzondere aandacht is vereist voor het in stand houden 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. Door de ligging ten opzichte van de toeristische routestructuren en verbindingen is in Meliskerke sprake van een beperkte dagrecreatieve potentie. Met betrekking tot de functie verkeer spelen bij Meliskerke geen nieuwe ontwikkelingen. Waar mogelijk nodig zal de verkeerssituatie verbeterd worden.







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 Meliskerke, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen.

### 3.1. Historie

Meliskerke is een zogenaamd ringdorp dat is gebouwd op een kreekkrug 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 kerk omsluit. Over de manier waarop de ringdorpen zijn ontstaan, zijn verschillende theorieën bekend. Meliskerke is vermoedelijk primair als kasteelnederzetting geformeerd, in de nabijheid van de versterkte woonplaats van een locale machthebber. De resten hiervan zijn nog lange tijd in de vorm van een kasteelberg of vliedberg te zien geweest (hieraan herinnert nu nog de naam Bergstraat die vanaf de Nederlands Hervormde kerk in westelijke richting loopt).

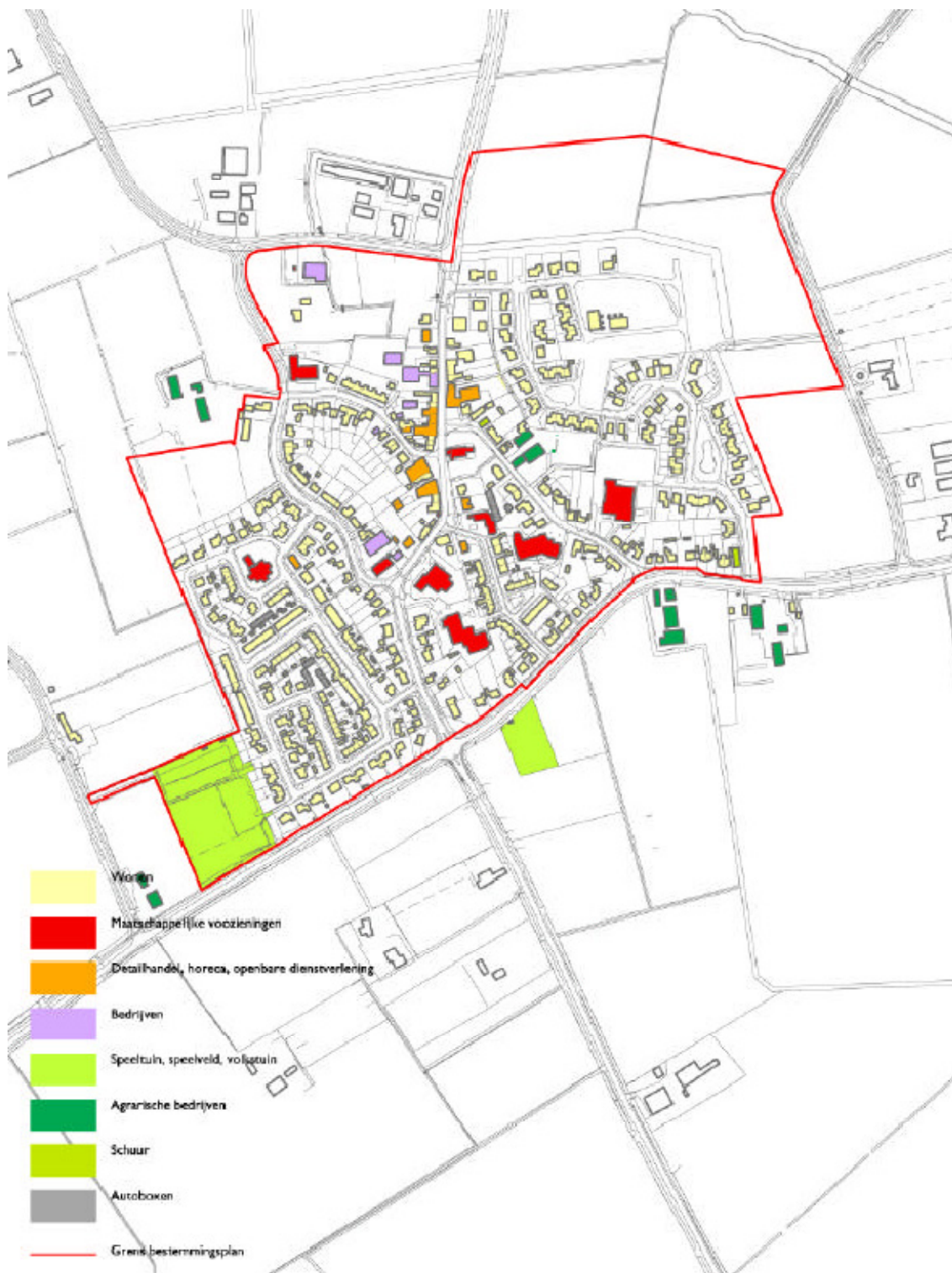
De nederzetting is daarna pas tot kerknederzetting omgevormd. In figuur 2.1 is een historische kaart van Meliskerke weergegeven.

### 3.2. Ruimtelijke opbouw van het gebied

Meliskerke is een kern met een landelijk karakter in het agrarisch gebied van Walcheren. Aan de oudste straten staat lintbebouwing met een onregelmatige verkaveling. De bebouwing is hier vrij divers, en de rooilijn is soms zeer onregelmatig.

De nieuwe woongebieden worden gekenmerkt door een regelmatige verkaveling, strakke rooilijnen, een relatief strak stratenpatroon en een sterke mate van eenheid in de bebouwing qua maat en schaal.

Op enkele plaatsen in de kern staan grotere gebouwen (zoals kerken, scholen, dorpshuis). Deze gebouwen lijken soms tamelijk willekeurig te zijn geplaatst; in enkele gevallen liggen deze gebouwen min of meer verscholen in een binnengebied, bijvoorbeeld het dorpshuis. De ruimtelijke hoofdstructuur van de kern is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 3.1. Bestaand ruimtegebruik

### 3.3. Functionele opbouw van het gebied

In deze paragraaf wordt de bestaande ruimtelijke/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 3.1. Weergegeven zijn de 'bijzondere functies' in de kern, het overige betreft de woonfunctie.

**Wonen**

In Meliskerke is de woonfunctie de belangrijkste. Binnen het plangebied zijn meerdere 'monofunctionele' woonbuurten te onderscheiden, die rondom het centrumgebied zijn ontstaan. Aan de noordoostzijde van het centrumgebied ligt de buurt Molenwerf en aan de zuidwestzijde de buurt Pauwhoek. In tegenstelling tot de woonbuurten is in het centrumgebied een menging van functies aanwezig.

**Voorzieningen**

De openbare c.q. maatschappelijke voorzieningen in Meliskerke liggen verspreid in de kern en beperken zich tot basisvoorzieningen: drie scholen, een peuterspeelzaal, drie kerken, een dorps huis en een gymzaal. Aan de overzijde van de weg bevindt zich een kantoor. Verder is aan de Sivertstraat een computerzaak gevestigd.

In Meliskerke bevinden zich een aantal winkels; een bakkerij, een slagerij, een supermarkt, twee warenhuizen, een slijterij, een smederijverkoop en een tuinhoutcentrum. De winkels zijn vrijwel allemaal gevestigd in de Torenstraat en Dorpstraat. Verder is een logies, een kapper, een snackbar en een hondensalon in het centrumgebied gevestigd. In het zuidwesten van de kern bevinden zich volkstuinen.

**Bedrijvigheid**

In de kern bevindt zich een aantal bedrijfjes; het meest opvallend is de aanwezigheid van een aannemersbedrijf in de Cornelis Jaspersestraat/Dorpstraat. Verder bevindt zich nog een agrarisch bedrijf aan de Valkenburgstraat; de bedrijfsgebouwen worden slechts gebruikt voor de stalling van landbouwwerktuigen. Tot slot is aan de Bergstraat een klusbedrijf gevestigd.

**Speelvoorzieningen**

Speelvoorzieningen bevinden zich in de uiterste zuidwesthoek van de kern. Hier is een speeltuin en een trapveld gesitueerd. Daarnaast is in de woonbuurt Molenwerf een speelplek aanwezig.



Figuur 3.2. Verkeersstructuur

Het noordelijk deel van de aan de westzijde van de kern gelegen randzone bestaat voornamelijk uit grasland. Hier bevinden zich een agrarisch bedrijf en een burgerwoning met een mini-camping.

De gronden in de randzone op de hoek Blauwpoortseweg en de Jan Geertsesweg zijn in gebruik als akkerland. Hier zijn een burgerwoning en een agrarisch bedrijf gevestigd.

Het zuidelijk gedeelte van de randzone bestaat grotendeels uit akkerland. Een klein gedeelte wordt gebruikt als volkstuintencomplex. In het gedeelte ten oosten van de Kaasboerweg bevinden zich twee agrarische bedrijven, waarvan één met een minicamping. Het westelijk gedeelte van de randzone bestaat uit grasland.

### **Verkeersstructuur**

De verkeersstructuur is weergegeven in figuur 3.2. De hoofdontsluiting van Meliskerke wordt gevormd door:

- de Torenstraat / Dorpsstraat; deze weg wordt tevens gebruikt voor doorgaand verkeer vanuit de richting Vlissingen / Biggekerke naar Aagtekerke / Domburg vice versa (noord-zuidverbinding);
- de Burgemeester Huijsmanstraat / Blauwpoortseweg; deze weg vormt de oostwestverbinding Grijskerke-Meliskerke-Zoutelande.

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

Ten behoeve van voet-/fietsverkeer zijn enkele specifieke verbindingen van belang, die vooral fungeren als 'kortsluitingen' in het dorp (zie figuur 3.2). Opvallend zijn:

- de twee verbindingen tussen de buurt Molenwerf en het centrum, die de bereikbaarheid van het centrum verbeteren;
- de twee verbindingen met het buitengebied, waardoor dit als uitloopgebied kan fungeren voor de kern.

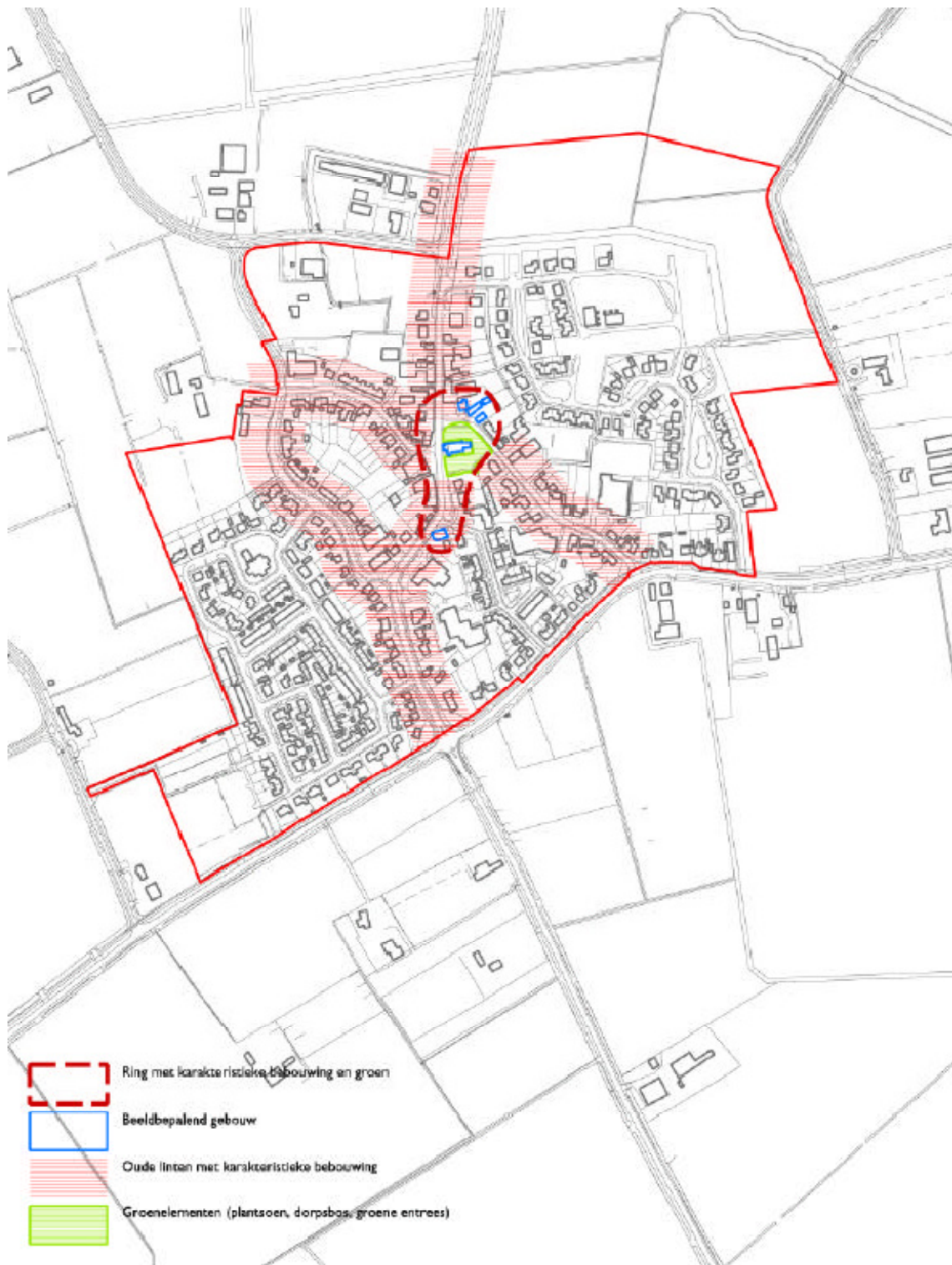
### **Groenvoorzieningen**

De hoofdgroenstructuur van Meliskerke is voornamelijk gekoppeld aan de Mariekerkseweg. Voor het overige is het groen te fragmentarisch aanwezig om van een samenhangende groenstructuur te kunnen spreken. Het openbaar groen beperkt zich tot bomen langs straten, groenstrookjes en enkele plantsoenen. Zeer waardevol zijn de monumentale hoogopgaande (linden)bomen in de Torenstraat en rondom de kerk.

Ondanks het ontbreken van een samenhangende groenstructuur heeft het dorp toch een groen karakter, doordat vrijwel alle woningen een behoorlijke voortuin hebben. Bovendien is er een sterke relatie met het buitengebied; de twee voet- /fietsverbindingen aan de west- en oostzijde van het dorp dragen daar ook aan bij.

De sterke relatie met het buitengebied wordt verstevigd door de 'groene' uitlopers aan de randen van de kern. In westelijke richting langs de Blauwpoortseweg betreft het een aan de rand van het dorp gesitueerde speelveld, de speeltuin en de volkstuinten. In de noordwesthoek Cornelis Jaspersestraat-Rapenburgseweg gaat het om een verzorgd groen ingerichte privétuin.





Figuur 3.3. Waardevolle elementen

### 3.4. Kwaliteiten, aandachtspunten, knelpunten en ontwikkelingen

Anno 2010 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 3.3 zijn de belangrijkste stedenbouwkundige kwaliteiten binnen het plangebied aangegeven. In Meliskerke is de kerkringstructuur, gevormd door de centrale ring rond de kerk, de Valkenburgstraat, de Bergstraat, de Cornelis Jaspersestraat, de Torenstraat en de Dorpsstraat waardevol, vanwege de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten. Door de onregelmatige bebouwing en het kronkelende straatverloop hebben deze straten een informeel en enigszins speels karakter, en geven het dorp zijn eigen identiteit, in tegenstelling tot de strakkere nieuwbouwwijken.

Verder zijn in Meliskerke enkele monumenten aanwezig, namelijk:

- de Nederlands Hervormde kerk met toren, Torenstraat 8-10;
- de Hoeve Dorpszicht, Dorpsstraat 1;
- de woning, Valkenburgstraat 3;
- de voormalige boerderij, Valkenburgstraat 5-7.

Het centrumgebied is tevens een karakteristiek gebied vanwege de hoogopgaande laanbeplanting waardoor een besloten sfeer ontstaat.

Daarnaast vertegenwoordigt de boomstructuur van de Burgemeester Huijsmanstraat een belangrijke kwaliteit. Het landelijke oorspronkelijke karakter van de Cornelis Jaspersestraat wordt als een voor Meliskerke zeldzame kwaliteit gezien. De overgang van dichte dorpsbebouwing naar meer landelijke bebouwing en de polder in het algemeen komt op een geleidelijke wijze tot stand. Deze verwevenheid met het landelijk gebied is een belangrijke kwaliteit.

### **Knelpunten en aandachtspunten**

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de gesignaleerde knelpunten binnen Meliskerke, alsmede enkele aandachtspunten. De tussen haakjes vermelde nummers in de tekst verwijzen naar de nummers in figuur 3.4.

#### *Stedenbouwkundig*

##### **Algemeen:**

Meliskerke heeft van oudsher kleinschalige, bescheiden bebouwing; in de oude linten staat bebouwing met een lage dakvoet. Sommige gebouwen wijken af van dit beeld doordat een hogere dakvoet is toegepast. Dit is met name storend indien de bebouwing in de betreffende straat overwegend een kleinschalig karakter heeft, en het hoge gebouw gaat domineren.

##### **Specifiek:**

- De straatwand van de Torenstraat in het centrumgebied heeft een onsamenvattend karakter vanwege de onregelmatige rooilijn, wisselende dakvoethoogtes, verschillende kaphellingen en (te sterk) uiteenlopend materiaalgebruik;



Figuur 3.4. Knelpunten en aandachtspunten



- Ter plaatse van Torenstraat 15 is een erg lage dakvoet toegepast, gezien de overige bebouwing in de omgeving (1). Door de wisselende dakvoeten ontstaat een onsamenghangend beeld.
- Op de hoek Torenstraat – Valkenburgstraat, naast de Hubo-winkel is sprake van een storende open plek (2). Inmiddels is voor deze locatie een bouwplan ingediend. Verwezen wordt naar het kopje ontwikkelingen.
- Het voetpad aan de zuidzijde van de kerk, dat vanaf de Torenstraat naar de Valkenburgstraat loopt, heeft nu een marginaal karakter. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied rondom de kerk kan worden verhoogd door een andere inrichting van dit pad (3).
- De huidige Boaz-school verstoort enigszins het beeld van de Torenstraat, voornamelijk vanwege de situering en het ontbreken van een kap (4). Het gebouw is ingesloten tussen de woningen aan de Valkenburgstraat, Adriaan Davidsestraat en Burgemeester Adelaarstraat.

#### *Functioneel*

- Het agrarische bedrijf binnen de bebouwde kom is minder passend uit oogpunt van milieu en ruimtelijke ordening (6).
- Bij een eventuele herinrichting van het omringende terrein van het voormalige zijdemuseum is speciale aandacht gewenst voor een duidelijker toegang tot het dorpshuis (7).
- De loods met damwandprofiel platen aan de Mariekerkseweg die in gebruik is voor opslag van pootmateriaal is binnen de bebouwde kom minder passend uit oogpunt van milieu en ruimtelijke ordening (8).
- De huisartsenpraktijk is buiten het dorp gelegen.

#### *Verkeer*

Een zeker knelpunt is het wat drukker verkeer in de Torenstraat. De gemiddelde werkdaggetmaalintensiteit is circa 2.000 motorvoertuigen. Omdat dit juist het centrumgebied is, is er sprake van een min of meer hinderlijke en verkeersonveilige situatie.

Bovendien past de brede geasfalteerde weg, die het 'kerkplein' doorsnijdt, niet bij het sfeervolle karakter.

Het parkeren in de Torenstraat is niet optimaal: er zijn diverse haaksparkeerplaatsen die vanwege de aanwezigheid van de winkels frequent worden gebruikt, maar daardoor bij het vertrek ook juist tot conflicten met het doorgaande verkeer kunnen leiden.

Verder is de parkeerruimte hier beperkt, terwijl er wel sprake is van een behoorlijke parkeerdruk.

Ten aanzien van voet-/fietsverkeer is de relatie met de woonbuurt Molenwerf een aandachtspunt. Het pad vanaf de Valkenburgstraat naar Molenwerf heeft door zijn ligging een ongeschikt karakter ('achterpaadje') (9). Inmiddels is er wel een extra verbinding gerealiseerd tussen de Torenstraat en de Molenwerf.

#### *Groen*

- Het gemis aan meer doorgaande groenstructuren in Meliskerke wordt als een belangrijk knelpunt ervaren.
- Afgevraagd dient te worden of de waterpartij op het plantsoen aan de J. Vaderstraat gehandhaafd moet blijven. De diepe ligging van het water in combinatie met de veiligheidsaspecten vraagt om een andere inrichting van het gebied (10).
- Een plek die nu een duidelijk achteraf karakter draagt, is het terrein rond het dorpshuis (7).

**Ontwikkelingen***Torenstraat 12-16*

De woningbouwontwikkelingen op deze locatie zijn achterhaald. De percelen Torenstraat 12-14 zijn verkocht. Aan de verkoop van het perceel Torenstraat 12 zijn de voorwaarden verbonden dat de openbare parkeerplaatsen gelegen op de hoek Valkenburgstraat/Torenstraat gehandhaafd blijven en dat er een plan wordt ontwikkeld dat voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals opgenomen in de discussienota. In het pand Torenstraat 14 is inmiddels de kapperszaak gevestigd die voorheen was gevestigd aan de overzijde van de straat. Voor de gronden van het perceel Torenstraat 16 zijn ontwikkelingen voorzien in de vorm van renovatie van het pand tot woon/winkelpand en het realiseren van garageboxen op de achterliggende gronden.

*Uitbreiding aannemingsbedrijf Dorpsstraat 8*

Op het perceel Dorpsstraat 8 staat de voormalige peuterspeelzaal. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap en staat op de kruising van de Dorpsstraat en de Cornelis Jaspersstraat. Het naastgelegen aannemersbedrijf wil uitbreiden op het perceel Dorpsstraat 8 om hier voorzieningen ten behoeve van het aannemersbedrijf te realiseren. Het aannemersbedrijf bestaat nu uit een kantoor gevestigd aan de Dorpsstraat 6 en een bedrijfsopslagloods gevestigd aan de Cornelis Jaspersstraat 2. De beoogde uitbreiding voorziet in een kantine, kantoorruimte en opslag van goederen ter plaatse van de peuterspeelzaal. Bij besluit van de gemeenteraad heeft de gemeente onder voorwaarden ingestemd met deze ontwikkeling.



Figuur 3.5. Huidige situatie kruising Dorpsstraat met Cornelis Jaspersesstraat (bron: Rothuizen van Doorn 't Hooft)

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld:

Dorpsstraat:

- Aan de Dorpsstraat dient de bebouwing een representatieve uitstraling te krijgen.
- Het bouwvolume mag maximaal twee lagen met kap bedragen.
- De aanwezige verspringende rooilijn wordt doorgezet. Bebouwing mag opgericht worden tot tegen de rode lijn (zie tekening: stedenbouwkundige randvoorwaarden).
- Voor de bebouwing dient de ruimte tot aan het trottoir met groen worden ingericht.

Cornelis Jaspersesstraat:

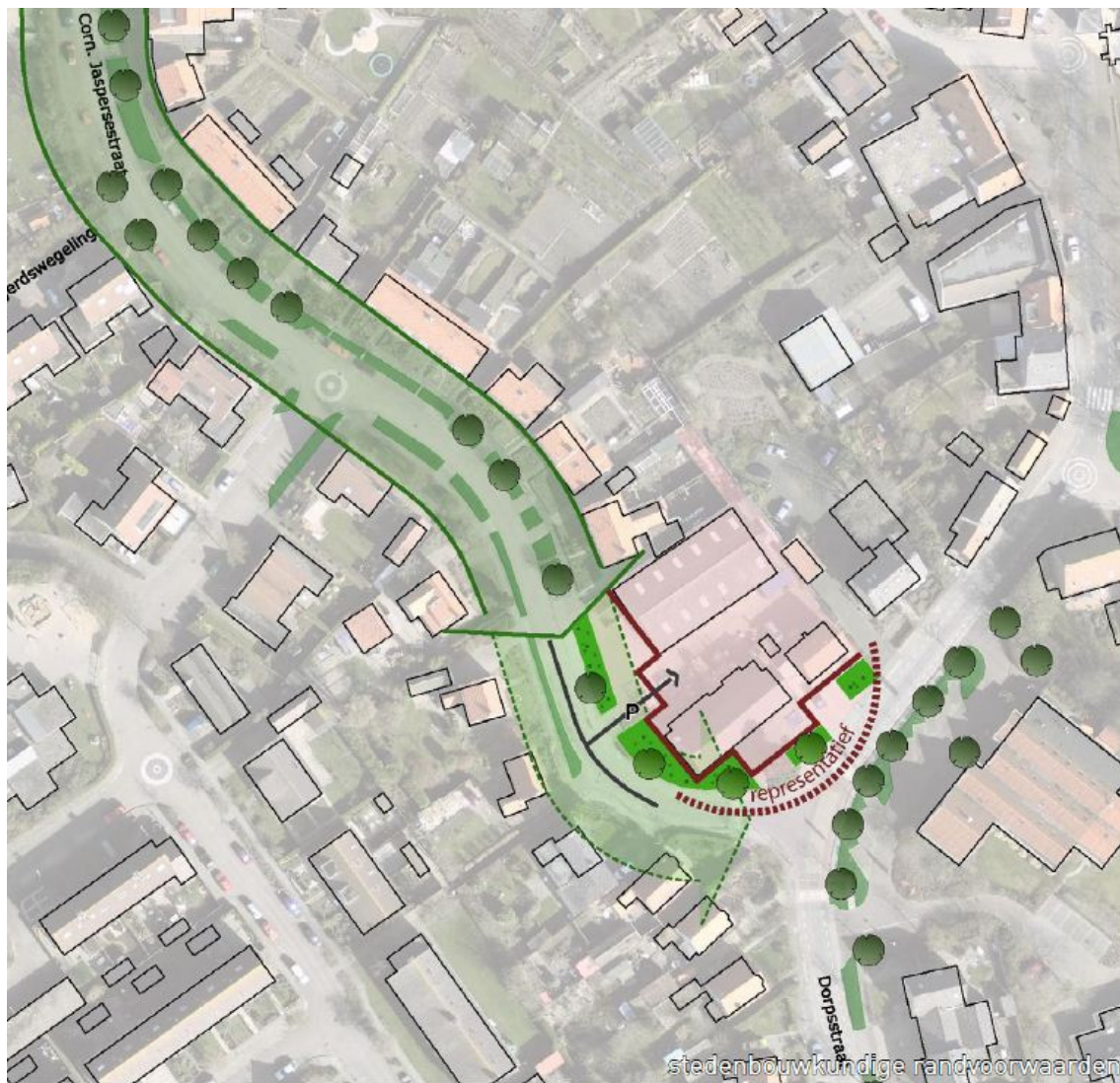
- Parkeren en laden en lossen dient op eigen terrein te gebeuren en dient via de Cornelis Jaspersestraat te worden ontsloten.
- Aanwezige groenstructuur doorzetten tot aan de Dorpsstraat, door in het straatprofiel ter hoogte van de loods en voormalige peuterspeelzaal hagen en bomen te plaatsen.
- Nieuwe bebouwing mag opgericht worden tot tegen de rode lijn (zie tekening: stedenbouwkundige randvoorwaarden)



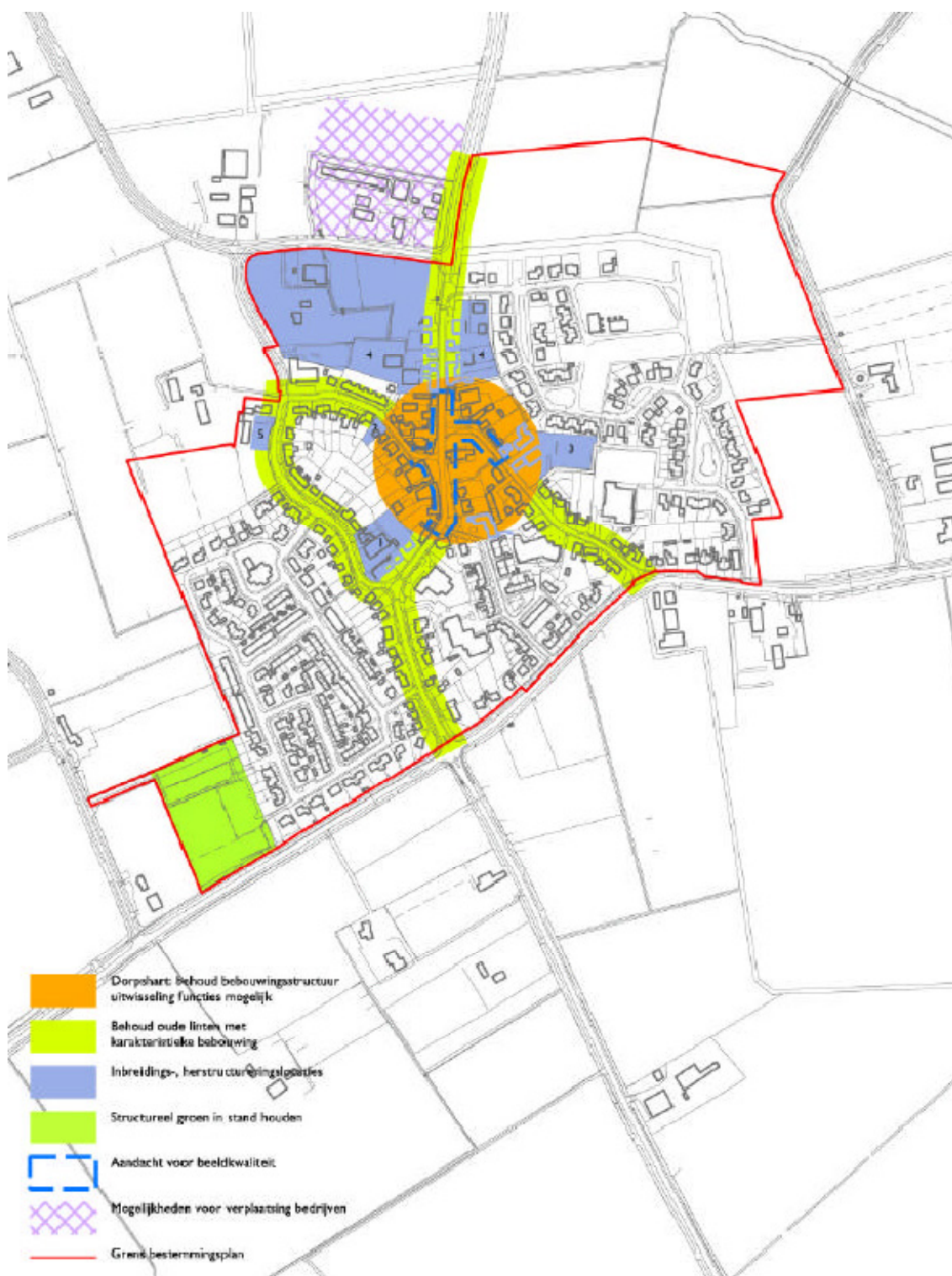
- Gebruik van groene erfafscheidingen om het groene karakter te versterken

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De vorm van het bouwvlak heeft een verspringende lijn aan de zijde van de Dorpsstraat.

Voor de sectorale onderzoeken wordt verwezen naar bijlage 1. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling en dat in de omgeving een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.



Figuur 3.6. Beoogde situatie kruising Dorpsstraat met Cornelis Jaspersesstraat (bron: Rothuizen van Doorn 't Hooft)



Figuur 3.7. Structuurvisiekaart



## 4. Visie op het plangebied

31

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 Meliskerke, 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 instandhouden en zonodig verbeteren van de kwaliteit van het woonklimaat.

### 4.2. Streefbeelden deelgebieden

Op grond van bovengenoemde uitgangspunten, het vigerende beleid zoals verwoord in hoofdstuk 2 en de gesignaleerde knel- en aandachtspunten, wordt in deze discussienota in de vorm van streefbeelden een ruimtelijke totaalvisie op de kern Meliskerke gegeven.

Deze visie kan, afhankelijk van het concrete geval, tevens aangewend worden als goede ruimtelijke onderbouwing. Deze streefbeelden hebben betrekking op te onderscheiden deelgebieden en enkele specifieke ruimtelijke functies zoals bedrijvigheid en verkeer.

Binnen de kern Meliskerke is een aantal deelgebieden te onderscheiden. In functionele zin is een tweedeling aan te brengen in het gebied waar de centrumfuncties zijn gesitueerd (Torenstraat en directe omgeving) en het woongebied (overige deel van de bebouwde kom). Binnen het 'centrumgebied' zijn voorts, op grond van de ruimtelijke en functionele structuur, drie deelgebieden aan te merken:

1. het dorpshart;
2. de zuidelijke uitloper (Torenstraat-Dorpstraat);
3. de noordelijke uitloper (Torenstraat-Noord).

In figuur 3.7 zijn de streefbeelden aangegeven.

#### **4.2.1. Streefbeeld centrumgebied**

In de Torenstraat is sprake van een mengeling aan functies zoals bedrijven, winkels en maatschappelijke voorzieningen, afgewisseld met woonbebouwing.

##### **1. Het dorpshart**

Het dorpshart wordt gevormd door het gebied rondom de kerk. In dit gebied is sprake van een zekere clustering van voorzieningen. Deze clustering omvat het gedeelte van de Torenstraat dat is gelegen tussen de Burgemeester Adelaarstraat tot en met de doe-het-zelfzaak (Hubo) aan de Torenstraat 14-16.

Het streefbeeld voor dit gebied is gericht op het behoud en versterking van het karakter ervan. Het gedeelte rondom de kern, waar ook enkele monumenten zijn gelegen, zou als middelpunt meer geaccentueerd kunnen worden. De beoogde woningbouw op de open plek op de hoek Torenstraat-Valkenburgstraat zal hieraan bijdragen door de verdere invulling van de bebouwingswand rond de Kerkring. Accentuering van dit gebied zou tevens bereikt kunnen worden door de verbetering van de (visuele) kwaliteit in de vorm van herbestrating, in combinatie met het treffen van enkele verkeersmaatregelen (zonder dat hiermee de doorgaande functie van de Torenstraat wordt opgeheven). Bij het treffen van inrichtingsmaatregelen dient eveneens aandacht te worden besteed aan de herinrichting van het pad aan de zuidzijde van de kerk.

Teneinde in functionele zin sturing te kunnen geven aan de ontwikkelingen binnen het centrumgebied in z'n algemeenheid en het dorpshart in het bijzonder is het wenselijk om uitwisseling van functies mogelijk te maken. Dit betekent dat het planologisch mogelijk moet zijn om bijvoorbeeld een bedrijfsfunctie om te zetten in een detailhandelsfunctie of een woonfunctie.

De enige in de kern voorkomende horecagelegenheid is in het dorpshart gevestigd. Hierbij is sprake van een combinatie met een slijterij. Mede vanuit de wenselijkheid tot functie-uitwisseling in het centrumgebied, en een vergroting van de (recreatieve) attractiviteit van de kern, is toevoeging van een horecavestiging denkbaar. Voorwaarde is wel dat de horecagelegenheid past binnen de schaal van het dorp.

Het agrarische bedrijf, gelegen aan de Valkenburgstraat neemt een aparte plaats in. Gezien de ligging van dit bedrijf in het dorpshart en omgeven door woonbebouwing, is sanering van de bedrijfsgebouwen of verplaatsing van het bedrijf op termijn gewenst.

Verwezen wordt naar figuur 3.7, locatie 3. Ter plaatse is invulling met woningen zeer goed denkbaar. Dit zou kunnen leiden tot een versterking van dit dorpshart. Via een wijzigingsbevoegdheid wordt een dergelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Bij nieuwe ontwikkelingen in het dorpshart zal nadrukkelijk gekeken moeten worden naar de parkeerbalans.

##### **2. Zuidelijke uitloper (Overgangsgebied Torenstraat-Dorpstraat)**

Dit gebied wordt gedomineerd door drie functies die allen een groot ruimtebeslag hebben. Deze functies zijn in de analyse aangemerkt als aandachtspunt c.q. knelpunt. Het streefbeeld voor dit gebied is gericht op een verbetering van de ruimtelijke structuur. Op de percelen aan de Cornelis Jaspersestraat waarop het aannemersbedrijf en de peuterspeelzaal zijn gesitueerd wordt uitbreiding van het aannemersbedrijf onder gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden rechtstreeks in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

##### **3. Noordelijke uitloper (Torenstraat-Noord)**

Het noordelijk deel van de Torenstraat heeft een onregelmatig bebouwingspatroon met uiteenlopende en verspreid liggende functies. Tegelijkertijd vormt dit gebied de overgangszone van de kern naar het landelijk gebied. De herkenbaarheid van de entree van de kern wordt niet zozeer bepaald door het bebouwingspatroon maar veeleer door een accentuering in het wegdek. Het streefbeeld voor dit gebied is gericht op een versterking van de entree door



herinrichting van de ruimte. Hiervoor is het gewenst om ook het gebied dat is gelegen tussen de Bergstraat, Cornelis Jaspersestraat en de Rapenburgseweg, dat momenteel een diffuus ruimtelijk karakter vertoont, bij dit streefbeeld te betrekken (zie figuur 3.7, locatie 4). Bij herinrichting dan wel herstructurering van dit gebied zullen nadere keuzes omtrent de mogelijkheden en wenselijkheden tot instandhouding van de aanwezige bebouwing gemaakt moeten worden. Via een wijzigingsbevoegdheid is herontwikkeling van deze locatie mogelijk. Op termijn zou het gedeelte van het gebied tussen de Bergstraat, Cornelis Jaspersestraat en de Rapenburgseweg deels kunnen worden aangewend als inbreidingslocatie en deels als reservecellocatie voor woningbouw. Het streefbeeld voor dit gebied is gericht op een verbetering van de entree van Meliskerke in combinatie met een ruimtelijke afronding van bebouwde kom.

#### **4.2.2. Streefbeeld woongebieden**

Het overige gebied binnen de bebouwde kom van Meliskerke heeft een woonfunctie. Verspreid zijn enkele maatschappelijke voorzieningen, zoals kerken, een school en een gymzaal gelegen. Verder is een schuur aan de Mariekerkseweg 15 aanwezig. Deze is niet passend in een woonomgeving, waardoor verplaatsing wenselijk zou zijn.

De periode waarin de verschillende wijken en buurten zijn opgericht komt duidelijk tot uitdrukking in de opzet en structuur van deze woongebieden. De gebieden maken een overwegend verzorgde indruk. Het beleid voor de woongebieden zal een conserverend karakter hebben en met name gericht zijn op het behoud van de kwaliteit van het woonklimaat. In het bijzonder dient de onregelmatige lintbebouwing en het kronkelende straatverloop in de Bergstraat en de Cornelis Jaspersestraat behouden te worden. Deze linten maken deel van de kerkringstructuur.

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

Het uitbreidingsplan Molenwerf voorziet voor de komende jaren in voldoende bouwcapaciteit voor Meliskerke. Derhalve is er op korte termijn geen noodzaak tot een nieuwe woningbouwlocatie. Daarnaast zijn twee locaties aanwezig die op de langere termijn mogelijk in aanmerking komen voor herstructurering/inbreiding voor woningbouw. Ten eerste betreft het de locatie van het klusbedrijf tussen de Bergstraat 7 en 9 (zie figuur 3.7, locatie 2). Deze locatie kan ingevuld worden met de bouw van een woning. Ten tweede gaat het om de locatie ten zuiden van de woningen Cornelis Jaspersestraat 15 en 17 (zie figuur 3.7, locatie 5). Deze locatie kan ingevuld worden met de bouw van twee halfvrijstaande woningen. Voor genoemde locaties zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Met betrekking tot het fiets- en wandelverkeer wordt een versterking van de routes naar het centrumgebied voorgestaan. Los van de mogelijke ontwikkelingen op het 'agrarisch' perceel aan de Valkenburgstraat, is een opwaardering van het "achterpaadje" gewenst.

### **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 Meliskerke is een locatie op of in de nabijheid van het bestaande bedrijventerrein aan de noordzijde van de Rapenburgseweg de meest geschikte plaats voor te verplaatsen bedrijven uit de kern. Op deze locatie wordt aangesloten op de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing.

In voorliggend plan zijn twee inbreidingslocaties opgenomen. Het betreft de locaties van het klusbedrijf tussen de Bergstraat 7-9 en een agrarisch bedrijf aan de Valkenburgstraat 15.

Voor Meliskerke is de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein "Rapenburg" aangewezen als locatie voor een lokaal bedrijventerrein. Indien verplaatsing van het klusbedrijf, het garagebedrijf en de opslag, stalling en bakkerij aan de orde is, dienen deze naar het lokale bedrijventerrein verplaatst te worden.

Voor het agrarisch bedrijf geldt dat, indien verplaatsing aan de orde is, samen met de gemeente naar een locatie gezocht wordt.

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

#### **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, fysiotherapeut), andere vrije beroepen (adviesbureaus, kunstenaars, ontwerpers, privé-onderwijs) en andere bedrijfsmatige activiteiten (kapsalons, pedicures, reclamebureaus, makelaars, computerservice, 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 voldoet aan het Bouwbesluit, de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft, het gebruik maximaal 40 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte beslaat en er geen onevenredige nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en parkeerbalans ontstaat.

#### **4.3.2. Streefbeeld verkeer**

In het kader van "duurzaam veilig" en Walcheren 2000+ zullen met name de verkeerssituaties van doorgaande routes en ontsluitingswegen nader worden bezien.

Inmiddels zijn de maatregelen in het kader van "duurzaam veilig" afgerond. Het centrumgebied verdient expliciet aandacht. In dit gebied is het gewenst om de maatregelen die in het kader van de verkeersveiligheid worden genomen te combineren met een herinrichting van het gebied rondom de kerk, inclusief een verbetering van de parkeergelegenheid in de Torrenstraat en de situering van de parkeerplaatsen. Hierdoor kan het verblijfskarakter van dit gebied versterkt worden, echter de verkeersfunctie als doorgaande route blijft bepalend.

#### **4.3.3. Streefbeeld groenstructuur**

Ondanks het ontbreken van een samenhangende groenstructuur heeft het dorp toch een groen karakter, doordat vrijwel alle woningen een behoorlijke voortuin hebben. Bovendien is er een sterke relatie met het buitengebied; de twee voet-/fietsverbindingen aan de west- en oostzijde van het dorp dragen daar ook aan bij.

De sterke relatie met het buitengebied wordt verstevigd door de 'groene' uitlopers aan de randen van de kern. In westelijke richting langs de Blauwpoortseweg betreft het aan de rand van het dorp gesitueerde speelveld, de speeltuin en de volkstuinten. In de noordwesthoek Cornelis Jaspersestraat-Rapenburgseweg gaat het om een verzorgd groen ingerichte privétuin.

Het streven is in de eerste plaats erop gericht het aanwezige groen te handhaven. Ten tweede dienen de groene uitlopers aan de randen van de kern met elkaar in verbinding gebracht te worden waardoor een samenhangende groenstructuur ontstaat.

De waardevolle hoogopgaande bomen langs de Torenstraat en de kerk dienen deel uit te maken van deze groene verbindingzones.

Om het gemis aan doorgaande groenstructuren in Meliskerke te compenseren, dient met name in de Dorpsstraat het groenbeleid zich te richten op continuïteit in het beplantingsbeeld. Met name de aanwezigheid van kabels en leidingen moet in relatie tot een gewenste groenstructuur in beeld worden gebracht. Efficiënt meeliften op herbestratingsprogramma's is voor Meliskerke noodzakelijk: niet herbestraten, voordat eerst de mogelijkheid van boomstructuren zijn onderzocht. In samenhang met een herinrichting kan tevens vorm worden gegeven aan de wens van de jeugd voor betere speelvoorzieningen. Het gaat hierbij om de kleinere jeugd van 4-12 jaar.

Het plantsoen met een waterpartij aan de J. Vaderstraat vraagt om een andere inrichting. Als plantsoen zonder water ontstaan betere gebruiksmogelijkheden van de ruimte, hetgeen in een nieuwbouwwijk met kinderen wellicht te verkiezen is.

Voor het terrein rond het dorps huis dient gezien te worden hoe door middel van routevorming en beplanting het terrein meer onderdeel van de dorpsstructuur kan worden.

#### 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 dienen geen bedrijven aanwezig te zijn die hinder opleveren voor de beoogde functie dan wel waarvan de bedrijfsvoering door aanwezigheid van woningen zou worden belemmerd;
  2. Geluid. De beoogde ontwikkelingen mogen geen betrekking hebben op een locatie waar de geluidsbelasting niet hoger is of zal worden dan de voorkeursgrenswaarde 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 centrale ring rond de kerk, de Valkenburgstraat, de Bergstraat, de Cornelis Jaspersestraat, de Torenstraat en de Dorpsstraat, 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 meer ruimte is voor wijzigingen.

### 5.1. Geluidhinder

#### **Wegverkeerslawaaï**

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 weg 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 inbreiding/herstructureringslocaties wijzigingsbevoegdheden naar woningbouw opgenomen. De locaties liggen binnen een zone, waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt, waardoor er geen akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eisen ingevolge de Wet geluidhinder.

### 5.2. Milieuhinder van bedrijven

#### **Bedrijven en voorzieningen**

##### *Aanbod en situering*

In het plangebied is een beperkt aantal bedrijven/voorzieningen gevestigd te midden of op korte afstand van woonbebouwing (zie tabel 5.1).

##### *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". 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.

Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" wordt verwezen naar bijlage 2.

### *Inschaling van bedrijven*

De bedrijven zijn ingeschaald in de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In tabel 5.1 is deze inschaling weergegeven. Uit de inschaling blijkt dat de meeste bedrijven tot categorie A of B1 behoren. Op basis hiervan en de richtafstand tot de bestaande woningen is de algemene toelaatbaarheid bepaald op categorie B1. Eén bedrijf is een categorie B2-bedrijf en één een categorie C-bedrijf. Categorie A-bedrijven kunnen gezien de aard en invloed op de omgeving direct naast of beneden woningen worden toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. Categorie B1-bedrijven kunnen gezien de aard en invloed op de omgeving tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing worden gesitueerd, echter in het algemeen in gebieden met gemengde functies. Categorie B2-bedrijven zijn bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend. Ze dienen echter wel bouwkundig afgescheiden<sup>1)</sup> te zijn van woningen en / of andere gevoelige functies. De bestaande bedrijven worden allemaal positief bestemd. Dat wil zeggen dat wanneer bedrijven in een hogere categorie vallen dan algemeen toelaatbaar, in de regels wordt vastgelegd dat de betreffende bedrijfsactiviteiten ter plaatse toelaatbaar zijn.

### *Milieuzonering*

Om milieuhygiënische redenen kunnen in het plangebied niet alle denkbare bedrijfsactiviteiten worden toegelaten. In verband hiermee is een milieuzonering gewenst, waarbij wordt aangegeven welke categorieën van bedrijfsactiviteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten vanuit milieuoogpunt per locatie toelaatbaar zijn. Op de bedrijfspercelen in de woonkern waar van oudsher sprake is van een menging van functies, worden gegeven de ligging te midden van woonbebouwing bedrijven tot en met categorie B1 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 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 milieuvergunning 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 ontheffing 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 Torenstraat 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 Bedrijfsactivitei-

---

<sup>1)</sup> Bouwkundig afscheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan.

ten 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). Voor een nadere toelichting op, deze categorieën wordt verwezen naar bijlage 3 (toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten).

#### *Inschaling en toelaatbaarheid*

De inschaling van de gevestigde horecabedrijven overeenkomstig Staat van Horeca-activiteiten is in tabel 5.1 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 (zie bijlage 3) 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 ontheffing worden verleend. Dit geldt alleen voor bedrijven uit maximaal één categorie hoger dan de algemene toelaatbaarheid.

**Tabel 5.1. Overzicht aanwezige bedrijven en voorzieningen en inschaling in milieu-categorieën**

Milieuhinderlijk drijf/voorziening	be-	SBI-code	adres	categorie S.v.B.	Horeca categorie
Kerkgebouw		9131	Torenstraat 8 Valkenburgstraat 25 Bergstraat 34	B	
Scholen voor basisonderwijs		801/ 802	Pauwhoekstraat 83 Burgemeester Adelaarstraat 1 Valkenburgstraat 10	B	
Supermarkten, tuincentra		5211.2 5246.9	Torenstraat 5 Torenstraat 35	B	
Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkelbedrijf		5224	Burgemeester Adelaarstraat 2	A	
Detailhandel vlees en vleeswaren, wild en gevogelte, vis, met roken, koken, bakken of smelten		5222 / 5223	Torenstraat 4	A	
Detailhandel voor zover ergens anders genoemd		52	Torenstraat 11-13 (0 m) Torenstraat 21	A	

		Torenstraat 24		
Aannemersbedrijven met werkplaats	45	Cornelis Jaspersestraat 2	B1	
Hotels en pensions met Keuken (café)	5511 / 5512	Torenstraat 17		Sh-2
Persoonlijke dienstverlening n.e.g. (hondensalon)	9305	Valkenburgstraat 7	A	
Kappersbedrijf	9302	Torenstraat 19	A	
Buurt- en clubhuis (dorpshuis)	9133.1	Burgemeester Adelaarstraat 26	B	
Snackbar	553	Torenstraat 19	A	
Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	527	Bergstraat tussen 7 en 9	A	
Kantoren	74	Dorpstraat 4 Sivertstraat 46	A	
Gymnastiekzaal	926	Burgemeester Adelaarstraat 24	B	
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	501/502/504	Rapenburgseweg 1	B1	
Rioolgemaal	9001	Rapenburgseweg	B1	
Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	014	Valkenburgstraat 15-17	B1	
Broodfabriek, brood- en banketbakkerijen	1581	Torenstraat 27	B1	

### 5.3. Bufferzone met buitengebied

Het plangebied grenst aan het buitengebied. Om hinder bij gevoelige bestemming(en) en onevenredige beperkingen voor agrarische bouwbedrijven te voorkomen, is rondom de kern een bufferzone of randzone van kracht. Deze randzone De bufferzone is geregeld in de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Kom Meliskerke'.

### 5.4. Bodemverontreiniging

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

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

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



Door de gemeente Veere zijn bodemkwaliteitskaarten opgesteld (2002 en opnieuw vastgesteld in 2007) voor alle kernen en het buitengebied. Doel van de bodemkwaliteitskaarten is de uitwisselbaarheid van partijen grond uit de verschillende onderscheiden deelgebieden vast te leggen (mogelijkheden voor import en export van partijen grond tussen de verschillende deelgebieden), door per deelgebied de kwaliteit van de grond te bepalen.

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

Per deelgebied is de bodemkwaliteit gewaardeerd. Daarbij is onderscheid gemaakt in twee bodemlagen (dieptetrajecten), te weten de bovengrond (0 tot 0,5 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 gemiddelde kwaliteit van de partij overeenkomt met de kwaliteit van de toepassingszone.

Grond uit een ernstig verontreinigde zone mag alleen worden toegepast na het uitvoeren van een partijkeuring en de gemiddelde kwaliteit van de partij vergelijkbaar is met de kwaliteit van de toepassingszone en waarbij het geen ernstig verontreinigde partij betreft.

De historische kern is licht verontreinigd met zware metalen en PAK. De omliggende wijken van direct na 1945 zijn onderdeel gemaakt van de historische bebouwing. Dit betreft de bebouwing tot circa eind jaren '60 van de vorige eeuw. Aansluitend is er twee richtingen opgebouwd tot het heden. Dit wordt als één zone beoordeeld. Deze zone voldoet aan de streefwaarde grond.

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

## 5.5. 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 gezond-

heids- 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.

## 5.6. 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 beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. De wetgever heeft in verband hiermee een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht gesteld. 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 hoofdwatgangen uitgemalen op het kanaal van Walcheren (via het gemaal Boreel). Ten behoeve van regulering van de waterafvoer zijn er diverse stuwen aanwezig.

### Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

#### *Waterhuishoudingsplan 2001-2006 Samen slim met water*

De provincie Zeeland heeft samen met de waterschappen het Waterhuishoudingsplan 2001-2006 Samen slim met water opgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt. Gestreefd wordt naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Meliskerke 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 meter boven Normaal Amsterdams Peil. Het gebied is aangewezen als een zoekgebied voor waterretentie. In het plangebied zijn voornamelijk ruime mogelijkheden voor infiltratie. In het noordelijk deel van het plangebied is geen sprake van infiltratiemogelijkheden.

Er is voornamelijk weinig sprake van zettingsgevoeligheid. In het noordelijk deel van het plangebied is sprake van matig tot sterke zettingsgevoeligheid. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding.

*Deelstroomgebiedsvisie Zeeland*

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen "ruimte voor water" en "water als ordenend principe" een belangrijke rol. Uit de visie volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet.

De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden – bergen – afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is om een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

*Overleg waterbeheerder*

In het kader van de structuurvisies/discussienota's van de kernen in de gemeente Veere heeft het Waterschap Zeeuwse Eilanden<sup>1)</sup> 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 is aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerp-richtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" een advies voor het plangebied gegeven. In onderstaande tabel is het waterschapsadvies 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	In het plangebied zijn geen problemen met wateroverlast bekend. Om wateroverlast vanuit waterlopen te voorkomen dient een bouwpeil van (ten minste) NAP -0.80m in acht te worden genomen. De streefpeilen zijn NAP -1,75m/-1,90m (zomer en winter).
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	In het plangebied bevindt zich een vijver langs de J. Vaderstraat en langs de Adriaan Davidsestraat. Er zijn geen problemen met de volksgezondheid bekend.
Riolering	Vasthouden, bergen afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	In de kern is een gemengde rioolstelsel aanwezig, in de woonbuurt Molenwerf deels een gescheiden rioolstelsel. Bij wijzigingsbevoegdheden zal bekeken worden in hoeverre er afgekoppeld kan worden op het huidige rioolstelsel. Nieuwe woningen worden voorzien van een aansluiting op een toekomstig gescheiden

<sup>1)</sup> Per 1 januari 2011 Waterschap Scheldestromen.

		rioolstelsel. De basisinspanning voor riolering in de planperiode dient gerealiseerd te worden door extra berging te creëren en ten minste 5% van het huidige verhard oppervlak af te koppelen. Bij nieuwbouw dient er gestreefd naar een minimaal afkoppelpercentage van 100%. Het Omgevingsplan gaat uit van een streven van 95%.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	In het gebied zijn geen problemen met grondwateroverlast bekend. Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Verzocht wordt om natuurvriendelijke oevers aan te leggen daar waar in de planperiode werkzaamheden aan watergangen worden uitgevoerd. Langs waterlopen dient een afstand van 5 tot 7 meter aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt 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.
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.

## 5.7. Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke

dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone in het kader van de Habitatrichtlijn. De beschermingszone van de Westerschelde ligt op ruim 2 kilometer afstand van het plangebied. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van natuurgebieden in de Ecologische Hoofdstructuur en Vogelrichtlijngebieden. De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve van het onderzoek of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket.

Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen.

In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn signaleerd. Het onderhavige plangebied valt in twee hokken, waar onder meer verschillende soorten vaatplanten, zoogdieren, broed- en watervogels, amfibieën en dagvlinders zijn aangetroffen.

Het plangebied, wat een gering oppervlak vormt in verhouding tot de totale oppervlakte van de twee hokken, bestaat uit bebouwd gebied. Binnen deze hokken vallen verder:

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

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

## 5.8. Externe veiligheid

### Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsgevonden risico hoger is of kan zijn dan 10<sup>-6</sup> per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder BRZO '99 en CPR 15. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan LPG-stations, bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer of die een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak hebben. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het BEVI. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmering vormt om woningbouw op de inbreidings/ herstructureringslocaties te realiseren.

### Vuurwerkopslag

Op één locatie in het plangebied vindt opslag en/of verkoop van consumentenvuurwerk plaats. Dit bedrijf, Torenstraat 33-35, mag ten hoogste 10.000 kg aan vuurwerk opslaan. Aan de veiligheidsafstanden volgens het Vuurwerkbesluit (2002) wordt voldaan. Nieuwe vuurwerkbedrijven (inclusief detailhandel) zijn in het plangebied niet gewenst.

**Vervoer gevaarlijke stoffen**

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (plaatsgebonden risico en groepsrisico). Door het plangebied lopen geen wegen met gevolgen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

**Buisleidingen**

Voor hoofdtransportleidingen en hoogspanningsverbindingen 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.

**5.9. Luchtkwaliteit**

In de Wet Luchtkwaliteit 2007 is voor een aantal stoffen grenswaarden opgenomen. Bestemmingsplannen worden aan deze normen getoetst. In de praktijk blijkt dat in Nederland met name voor stikstofdioxide en fijn stof overschrijdingen van de betreffende grenswaarden kunnen voorkomen. In het betreffende gebied zijn geen (industriële) bronnen aanwezig die een betekenisvolle rol spelen voor de andere stoffen uit het Besluit zodat ook voor het onderhavige plan zich richt op fijn stof en stikstofdioxide.

Op basis van de Grootschalige Concentratie Nederland in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen kan geconcludeerd worden dat de concentraties van beide stoffen in het plangebied ver onder de betreffende grenswaarden liggen (informatie mnp, maart 2006). Ook op basis van de prognose voor 2010 en 2015 voorspelt geen overschrijding (informatie mnp 2006).

Er zijn geen lokale bronnen die aanleiding geven tot bijstelling van deze conclusies. Het wegverkeer is beperkt. De toename van het verkeer ten gevolge van inbreiding/herstructurering is dermate beperkt dat de bijdrage daarvan aan de luchtverontreiniging niet tot normoverschrijding zal leiden. Ook de luchtkwaliteit ter plaatse van beoogde functie (toetsing goede ruimtelijke ordening) zal voldoen aan de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit.

Een berekening is gezien de beperkte verkeersstroom en het gegeven dat de grootschalige concentraties ver onder de grenswaarden liggen achterwege gelaten.

**5.10. Molenbiotoop**

Aan de oostzijde van de kern, aan de Molenweg 3, is een naamloze ronde stenen grondzeiler aanwezig. Het betreft een korenmolen uit 1801. De molen is sinds 1984 gemeentelijk eigendom en eind jaren tachtig van de vorige eeuw gerestaureerd. De molen is niet bedrijfsmatig in gebruik; er wordt alleen op vrijwillige basis gemalen.

In relatie tot de waarden van de molen moet rekening worden gehouden met de molenbiotoop. Voor het behoud van de molen is het immers van belang dat deze technisch kan blijven functioneren, ook al is de molen niet meer bedrijfsmatig in gebruik. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig. In de omgeving van een molen kunnen mogelijk hoogtebeperkingen aan de orde zijn voor obstakels. Het gebied waarbinnen dergelijke

hoogtebeperkingen gelden, wordt molenbiotoop of molenbeschermingszone genoemd. Voor meer uitgebreide informatie over de voor de molen relevante molenbiotoopaspecten wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 4.

Uit de toetsing van de bestaande bebouwing aan de voor deze molen van belang zijnde richthoogten en –afstanden voor obstakels (zie betreffende tabel in bijlage 4) blijkt dat veel van de bestaande bebouwing in het plangebied hoger is dan voor een optimaal molenbiotoop wenselijk.

Een deel van de bebouwde kom bevindt zich binnen het invloedsgebied van de molen. Hier-voor wordt een afstand van 400 meter aangehouden. De dichtstbijzijnde bebouwing van de bebouwde kom bevindt zich op een afstand van minimaal 140 meter. De inbreidings- en herstructureringslocatie ter plaatse van het agrarische bedrijf aan de Valkenburgstraat ligt gedeeltelijk binnen de 400 meter zone. Voor de invulling van deze locatie wordt uitgegaan van een maximum goothoogte van ten hoogste 6 en een maximum bouwhoogte van ten hoogste 11 m. Op deze afstand zou de bouwhoogte echter niet hoger mogen zijn dan circa 6 meter. Omdat de locatie ligt in bestaand bebouwd gebied en tussen de locatie en de molen al bebouwing in twee bouwlagen met kap aanwezig is, vormt de voorgestelde hoogte van de nieuwbouw geen verdere beperking voor het functioneren van de molen. Bovendien geldt voor de molen niet het hoogste beschermingsniveau, omdat er alleen op vrijwillige basis wordt gemalen.





In dit hoofdstuk wordt allereerst aandacht besteed aan de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening en de bindende afspraken die dan bij het opstellen van bestemmingsplannen moeten worden gehanteerd: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (paragraaf 6.1.). Vervolgens wordt in paragraaf 6.2. ingegaan op de opzet van de bestemmingsregeling voor het plan. Ten slotte wordt in paragraaf 6.3 per bestemming een toelichting gegeven.

### 6.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Per 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In deze nieuwe wetgeving is geregeld dat vanaf 1 juli 2009 alle nieuwe ruimtelijke plannen - zoals ook bestemmingsplannen - digitaal moeten worden vervaardigd. Een dergelijk ruimtelijk plan zal moeten worden opgebouwd volgens de 'Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008' (SVBP2008). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar. Per 1 januari 2010 moeten de plannen ook voor een ieder digitaal raadpleegbaar zijn op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

#### SVBP2008

Bindende afspraken betreffen wat de **bestemmingen** aangaat, een (nagenoeg) limitatieve lijst van:

- de hoofdgroepen en de naamgeving;
- de lettercodes en het kleurgebruik van deze hoofdgroepen;
- de naamgeving van de bestemmingen;
- de plaats en volgorde (alfabetisch) ervan in de legenda en in de planregels;
- de wijze waarop de functies worden opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Bindende afspraken met betrekking tot de **aanduidingen** gaan over:

- de plaats en volgorde van de aanduidingen in de legenda;
- de wijze waarop aanduidingen op de verbeelding/ plankaart worden weergegeven;
- de wijze waarop via de aanduidingen uit te sluiten functies worden weergegeven;
- de wijze waarop de aanduidingen worden opgenomen in de planregels.

Bindende afspraken over de **legenda** betreffen de opbouw en volgorde:

- bestemmingen, uit te werken bestemmingen, dubbelbestemmingen;
- aanduidingen bouwvlak, letteraanduidingen functie, letteraanduiding bouwen, aanduidingen figuur, aanduidingen gebied;
- verklaringen.

De SVBP heeft dus (alleen) betrekking op de structuur en niet op de inhoud van de bestemmingsregeling.

## 6.2. Opzet van de bestemmingsregeling

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling (planvorm, verbeelding en regels) is het volgende van belang.

### Algemeen

Het bestemmingsplan "Kom Meliskerke" 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 opstellen. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, etc.) 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 college van burgemeester en wethouders opgenomen.

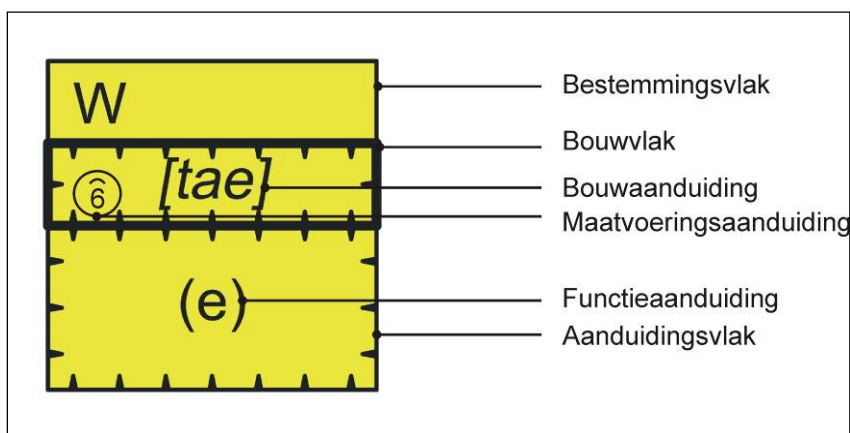
Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met regels.

### Opzet verbeelding/ plankaart

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- de ondergrond waarop de bestemmingsplankaart is gebaseerd, geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- op de plankaart wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven of, en zo ja welke bebouwing is toegestaan;
- op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen;
- de volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde zoals van de regels (alfabetisch).



Figuur 6.1. Bestemmingsmethodiek

De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals 'G' voor 'Gemengd' en 'M' voor 'Maatschappelijk'. Verder geldt het volgende:

- afhankelijk van de bestemmingen mogen (hoofd)gebouwen (uitsluitend) binnen het op de plankaart aangeduide 'bouwvlak' worden opgericht;
- kleine letters tussen haakjes bij de bestemming hebben betrekking op een aanduiding waarmee hetzij ter plaatse van deze aanduiding een specifieke functie wordt aangegeven, zoals (e) voor een erf (functieaanduiding), hetzij ter plaatse van deze aanduiding specifieke bouwregels worden aangeduid zoals [vrij] vrijstaand voor gronden waar woningen uitsluitend vrijstaand mogen worden gebouwd (bouwaanduiding);
- maatvoeringsaanduidingen zoals de maximum goot- of boeibordhoogte en een bebouwingspercentage worden aangegeven door middel van een matrix bij het bouwvlak;
- ten slotte kunnen er op de verbeelding aanduidingen voorkomen in de vorm van figuren of gebiedsaanduidingen (zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid)

### Opzet regels

De indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, kent de volgende vaste volgorde.

- In **Hoofdstuk 1: Inleidende regels** worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels** worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven.
- **Hoofdstuk 3: Algemene regels** bevat een aantal regels (voorheen bepalingen genoemd) die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling, een procedurebepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing is, dan wel bepalingen die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene ontheffings- of wijzigingsregels).
- **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels** ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing, een strafregel (alleen voor aanlegvergunningen; voor het overige wordt strafbaarheid geregeld in de nieuwe wet) en de titel van het plan.

Op grond van de SVBP2008 moet bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (Hoofdstuk 2 van de regels) de volgende vaste volgorde gebruikt worden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet al deze elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

## 6.3. Toelichting op de bestemmingen

### Agrarisch (artikel 3)

Voor de agrarische gronden aan de zuidzijde van de Rapenburg en het agrarisch bedrijf aan de Valkenburgstraat is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan.

Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het op de op de plankaart aangegeven bouwvlak (alleen Valkenburgstraat). In de bouwregels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de situering van erfafscheidingen en de oppervlakte en inhoud van een bedrijfswoning.

Voor het college van burgemeester en wethouders zijn ontheffingsbevoegdheden 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.

Voor het college van burgemeester en wethouders is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om met inachtneming van een aantal voorwaarden de op de plankaart aangegeven bouwvlakken te wijzigen en/of te vergroten.

Tot slot zijn enkele activiteiten opgesomd die expliciet verboden zijn of aanlegvergunningplichtig.

#### **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 B1 rechtstreeks toelaatbaar. (Zie ook paragraaf 5.2. en bijlage 2) Het is toegestaan dat de gevestigde bedrijven worden vervangen door andere bedrijven uit categorie A en B1.

Ontheffing kan worden verleend 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 (Bevinrichtingen) zijn daarentegen niet toegestaan. In artikel 1 zijn hiervan begripsbepalingen opgenomen. Evenmin is de (ondergeschikte) verkoop van consumentenvuurwerk en de opslag daarvan toegestaan.

Een schuur op de hoek van de J. Vaderstraat en de Burgermeester Huijsmanstraat (die in het bestemmingsplan Kom Meliskerke uit 2007 als zodanig is bestemd) is voorzien van de aanduiding 'opslag', waarmee is bepaald dat hier uitsluitend opslagactiviteiten mogen worden uitgeoefend. Andere bedrijfsactiviteiten zijn hier niet gewenst.

#### **Detailhandel (artikel 5)**

Enkele winkels buiten het centrumgebied van Meliskerke (dat is bestemd tot 'Gemengd') zijn bestemd voor 'Detailhandel'. Binnen deze bestemming mogen goederen bedrijfsmatig te koop worden aangeboden, verkocht en geleverd. Daarnaast is in de specifieke gebruiksregels bepaald dat ondergeschikte horeca-activiteiten uit categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan. Deze activiteiten zijn gebonden aan een maximale oppervlaktemaat. Deze regeling is opgenomen om winkeliers de mogelijkheid te geven om aan hun klanten een hapje of een drankje aan te kunnen bieden. Hierbij kan worden gedacht aan een koffiecorner.

De verkoop en opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan, met uitzondering van het adres, Torenstraat 33-35. Met een specifieke aanduiding (sdh-cv) is bepaald dat op dit adres de opslag ten hoogste 10.000 kg mag bedragen.

Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan waarvoor een inhouds- en een oppervlaktemaat zijn opgenomen. Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een bedrijfswoning zijn

mogelijk, evenals het gebruik en/of het bouwen van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf of een bijgebouw voor mantelzorg.

Binnen de bestemming Detailhandel is door middel van het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan de indeling van het bestemmingsvlak tot uitdrukking gebracht.

De bouw mogelijkheden ter plaatse van de aanduiding 'erf' zijn beperkt tot ten hoogste 50% met een maximum van 60 m<sup>2</sup>. Hiervan is een binnenplanse ontheffing door het college van burgemeester en wethouders mogelijk.

### **Gemengd (artikel 6)**

Voor het 'centrumgebied' langs de Torenstraat-Dorpsstraat en de kop van de Valkenburgstraat is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Hierbinnen zijn uiteenlopende functies toegestaan: wonen, detailhandel en dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven en horeca. 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.

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. Torenstraat 17, 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 ( $h \leq 2$ ). In totaal worden op basis van het geformuleerde beleid maximaal 3 (het huidige aantal 2 + 1) 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 ontheffingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Naast deze ontheffingsbevoegdheid kan ontheffing worden verleend voor het toestaan van een hoger bebouwingspercentage op de gronden met de aanduiding (e), 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 7)**

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 m<sup>2</sup> en ten hoogste 3,5 meter hoog.)

### **Kantoor (artikel 8)**

Twee panden, buiten het gebied dat is bestemd tot Gemengd aan de Sivertstraat en aan de Dorpsstraat zijn bestemd voor 'Kantoor'. Binnen deze bestemming zijn kantoren en daarmee samenhangende tuinen en erven toegestaan. Per kantoor mag één dienst-/bedrijfs woning worden gerealiseerd waarvoor een inhouds- en een oppervlaktemaat zijn opgenomen. Be- roepsmatige 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 en door de aanduiding 'erf' (e) de indeling van het bestemmingsvlak op de verbeelding tot uitdrukking gebracht. Door middel van een ontheffing

fingsbevoegdheid kunnen de bebouwingsmogelijkheden van de gronden met de aanduiding (e) worden verruimd.

### **Maatschappelijk (artikel 9)**

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 plankaart aangegeven bouwvlak.

### **Recreatie – Dagrecreatie (artikel 10)**

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

### **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 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 m<sup>2</sup> bedragen en de hoogte 3,5 meter.

### **Wonen (artikel 12)**

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor wonen en de bijbehorende tuinen en erven. 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. 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.

#### *Situering hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen*

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).

#### *Oppervlakte bebouwing*

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 m<sup>2</sup> worden bebouwd met aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte minder bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 75% toegestaan tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>.

#### *Bouwwijze van woningen*

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

- [aeg] voor woningen die met een minimum van drie aaneen moeten worden gebouwd ten behoeve van het behoud van een gesloten bebouwingswand.
- [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 ontheffingsbepalingen opgenomen om deze voorgeschreven afstand te verkleinen.

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

De in deze artikelen aangegeven bestemmingen betreffen zogenoemde dubbelbestemmingen. De dubbelbestemming zijn met een arcering op de verbeelding weergegeven. 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) 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 een ontheffing.

De oude dorpskern van Meliskerke is blijkens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) een gebied met 'hoge archeologische waarde'. Op de plankaart is dit gebied aangeduid met de Waarde Archeologie 2.

Net ten westen van het AMK-gebied bevindt zich het terrein van een voormalige vliedberg. De naam 'Bergweg' herinnert nog aan deze vliedberg. In het terrein dat in de plankaart is aangeduid als een cirkel zijn nog resten van de vliedberg en de bijbehorende gebouwen en

structuren in de ondergrond te verwachten. Op de plankaart is dit gebied aangeduid met de Waarde Archeologie 1.

Voor de rest van het plangebied geldt een hoge en middelhoge verwachtingszone. Op de plankaart 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 m<sup>2</sup> in het gebied met Waarde Archeologie-2, de grondwerkzaamheden met een oppervlak kleiner dan 30 m<sup>2</sup> in het gebied met Waarde Archeologie 1 en de grondwerkzaamheden met een oppervlak kleiner dan 500 m<sup>2</sup> in het gebied met Waarde Archeologie 3. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Een aanlegvergunning wordt niet verleend indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen ontheffing of aanlegvergunning

### **Deregulering**

In het kader van deregulering zijn beroeps en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning direct toelaatbaar mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Ditzelfde geldt voor het gebruik van een aan-of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf. Hierdoor wordt de vergunningverlening eenvoudiger of zal in voorkomende gevallen zelfs geen vergunning meer nodig zijn. De regeling rond de afmeting en positie van dakkapellen van hoofdgebouwen is zodanig aangepast dat zaken die hoofdzakelijk betrekking hebben op vormgeving zijn geschrapt. In de welstandsnota zijn al uitgebreide criteria opgenomen voor dakkapellen en dat is een voldoende waarborging voor een acceptabele vormgeving. De maximale bouwhoogte voor bijgebouwen wordt verhoogd naar 7 meter. Dit is een verandering ten opzichte van de regeling zoals die is opgenomen in recente bestemmingsplannen. De reden hiervoor is het feit dat in de praktijk te vaak ontheffing nodig is voor de hoogte van bijgebouwen. Door de bebouwing rechtstreeks mogelijk te maken is ontheffing of afwijking van het bestemmingsplan niet meer nodig en worden de vergunningprocedures verkort.

## **6.4. Algemene regels (hoofdstuk 3)**

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, bepalingen.

### **Anti-dubbeltelbepaling (artikel 14)**

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4. Bro vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Om hiervan een voorbeeld te geven: binnen de bestemming Wonen mag een bepaald percentage van het erf worden bebouwd. Indien het absolute oppervlak (uitgedrukt in m<sup>2</sup>) niet is bereikt, kan door het bijkopen van een stuk erf van het aangrenzend perceel extra bebouwing tot dit maximum worden gerealiseerd. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat het overgedragen erf nog eens in de beoordeling van de bouwmogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

### **Algemene bouwregels (artikel 15)**

#### *Overschrijding bouwgrenzen*

Dit is een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn op de verbeelding aangeduid met een dikke lijn.



*Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten*

Dit artikel bevat een regeling voor bestaande maten die afwijken van de voorgeschreven maten in deze regels. Het artikel betreft uitsluitend een bouwbeplanning en geen gebruiksbeplanning. Met deze bepaling wordt voorkomen, dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, onder het overgangsrecht komen te vallen.

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (3 augustus 2005) blijkt, dat deze algemene bepaling aanvaardbaar is. Een gedetailleerde inventarisatie en individuele beoordeling van afwijkingen zijn niet nodig. Essentieel is dat het gaat om bevestiging van bestaande, afwijkende situaties, zodat bij beoordeling van bouw aanvragen direct duidelijk is welke maat bepalend is: namelijk de bestaande maat. Hiermee ligt objectief de strekking van de bepaling vast. Daar waar daadwerkelijk andere situaties worden nagestreefd, is dit door andere bestemmingen of bouwbeplanningen vastgelegd. Dit komt overigens in dit bestemmingsplan niet voor. In de bepaling is nadrukkelijk vastgelegd dat op de bedoelde bestaande afwijkingen het overgangsrecht niet van toepassing is. Onder de oppervlaktematen valt ook het bouwingspercentage.

**Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 16)**

Dit artikel is opgenomen omdat bij de inwerkingtreding van de Wro, de Invoeringswet Wro en het Bro op 1 juli 2008 de intrekking van de stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeernormen en de regeling voor het parkeerfonds) in de bouwverordening niet in werking is getreden. De stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening blijven dus voortaan bestaan.

**Algemene ontheffingsregels (artikel 17)**

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

**Algemene wijzigingsregels (artikel 18)**

In dit artikel zijn ten behoeve van het college van burgemeester en wethouders verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

- 6 gebieden met een wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van inbreidings-/herstructureringslocaties. Het betreft de volgende locaties die op figuur 3.7 zijn aangegeven:
  - Bergstraat (zuid);
  - Valkenburgstraat;
  - Torenstraat-Molenwerf;
  - Smidsbaerd;
  - Cornelis Jaspersestraat-Bergstraat (noord);
  - Torenstraat-Valkenburgstraat.
- 1 specifieke wijzigingsbevoegdheid voor consumentenvuurwerk.

Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zijn voorwaarden verbonden. Voor inbreidings-/herstructureringslocaties betreft dit het maximum aantal woningen, de bouwwijze van de woningen en maximum bouwhoogten. Door deze algemene wijzigingsbevoegdheid kan op een relatief eenvoudige wijze medewerking verleend worden aan functiewisselingen binnen het aangegeven gebied.

**Algemene procedureregels (artikel 19)**

Dit artikel bevat bepalingen inzake de procedure, die moet worden gevolgd bij het stellen van nadere eisen. De procedures voor toepassing van ontheffings- en wijzigings bevoegdheden zijn bij wet geregeld.

**Overige regels (artikel 20)**

Dit artikel bevat één bepaling, namelijk "Werking wettelijke regeling (artikel 20.1)" In een (toenemend) aantal gevallen wordt in de regels van bestemmingsplannen verwezen naar een (andere) wettelijke regeling of wordt een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard<sup>1)</sup>. Ook in de begripsbepalingen komen die verwijzingen voor. Op grond van jurisprudentie mag een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd. Het impliciet wijzigen van een bestemmingsplan door wijzigingen in wetgeving in de bepalingen waarnaar wordt verwezen is niet toegestaan. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Uit praktische overwegingen is er voor gekozen in dit hoofdstuk van de regels een artikel "Wettelijke regelingen" op te nemen, waarin is bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Hierdoor behoeft niet meer telkens te worden verwezen naar publicaties in het staatsblad.

**6.5. Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)**

Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen: bepalingen overgangsrecht voor bouwwerken en voor gebruik en de titel van het bestemmingsplan. De titelbepaling spreekt voor zich. Over het overgangsrecht wordt het volgende opgemerkt.

**Overgangsrecht (artikel 21)**

Op grond van artikel 7.10 Wro is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 34 van de regels is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid 1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen.

In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt.

<sup>1)</sup> Onder andere naar artikelen van de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Bouwverordening, het Vuurwerkbesluit, het Besluit externe veiligheid inrichtingen en naar de Algemene wet bestuursrecht.

### 7.1. Algemeen

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedaateerde inzichten, 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 nieuwe ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde ontheffingsmogelijkheid, 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. Ontheffingen zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen ontheffingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

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

### 7.2. Handhaving binnen de gemeente Veere

#### Handhavingsbeleid

De gemeente Veere is voornemens handhaving structureel toe te passen en te komen tot een beleidsmatige aanpak. De afgelopen jaren is door de gemeente veel kennis opgedaan op het gebied van handhaving. Als het gaat om tweede woningen, voert de gemeente op basis van de Gebruiksverordening 2<sup>e</sup> woningen, waarin het gebruik van woningen in de kernen 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, etc. 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 prioritaire handhavingssituaties kunnen worden genoemd:

- het bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij legalisatie achteraf niet mogelijk is;

- grove afwijking van reeds verleende omgevingsvergunningen voor het bouwen.

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 nevengeschikte 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 ontheffingenbeleid 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. Dat betekent dat een groot aantal situaties niet is gewraakt. De meeste gevallen zullen dan ook voor legalisatie in aanmerking komen en bij de vaststelling van het bestemmingsplan positief bestemd worden. Daarbij wordt ook uitdrukkelijk in acht genomen dat door de wijziging van de Woningwet een groot aantal bouwactiviteiten vergunningvrij is. Voor zover daar redenen voor zijn, zullen uitdrukkelijk alleen die illegale gevallen worden aangepakt, die fundamenteel strijdig zijn met het geformuleerde ruimtelijk beleid in het nieuwe bestemmingsplan. De 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 en dergelijke, maar ook extern, zoals met politie en Waterschap. De afspraken zullen zich niet alleen moeten richten op praktische werkafspraken, maar ook afstemming en coördinatie van beleidsdoelstellingen. Een gestructureerde vorm van oog-en-oor functie sluit rechtsongelijkheid in hoge mate uit, maar heeft tevens een preventieve werking. Geconstateerde overtredingen zullen worden ge-

plaatst 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 derden-belanghebbenden te worden afgewogen.

### **Verantwoording**

De uitvoering en voortgang van de handhaving wordt jaarlijks vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk wordt vastgesteld.

### **Tweede woningenbeleid**

In de 'Gebruiksverordening 2<sup>e</sup> woningen Veere' is het gebruik van woningen in het werkingsgebied 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.

NB. Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan.



## 8. Economische uitvoerbaarheid

63

Aangezien het om een gerealiseerd beheersplan gaat, wordt de financiële betrokkenheid van de gemeente bij mogelijke investeringen per geval afgewogen. Om die reden is het opstellen van een exploitatieplan achterwege gelaten.

### **Ontwikkeling Dorpsstraat 8**

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een ontwikkeling die wordt aangemerkt als bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkeling heeft de gemeente met de grondeigenaar een zogeheten "anterieure" overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat kosten van de kostensoortenlijst uit het Bro alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.







bijlagen  
bij de toelichting

---



## B1.1. Water

Sinds 1 november 2003 is voor ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Het waterschap zal het wateradvies geven in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro.

### *Het huidige watersysteem*

Het plangebied voor de beoogde ontwikkeling ligt in de dorpskern, het huidige watersysteem is beschreven in paragraaf 5.6.

De locatie is momenteel voor een groot deel bebouwd. Er zijn geen problemen met het grondwater. In de (directe) omgeving van het plangebied is geen bijzondere natuur aanwezig, op grond waarvan sprake zou kunnen zijn van een bufferzone.

### *Toekomstig watersysteem*

Nagegaan is aan de hand van de criteria uit de Handreiking watertoets van het waterschap Scheldestromen of de beoogde functiewijziging strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

thema	beoogde functiewijziging
veiligheid (waterkering)	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en / of grenzend aan het plangebied.
wateroverlast	Het perceel is in de huidige situatie grotendeels verhard (dakoppervlak en wegverharding). In de nieuwe situatie zal dit niet wijzigen. Er is dan ook geen extra waterberging nodig. Om wateroverlast vanuit waterlopen te voorkomen dient een bouwpeil van (ten minste) NAP -0.80m in acht te worden genomen.
riolering	Vanuit de te realiseren bebouwing wordt een gescheiden stelsel aangelegd, die kan worden aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel ter plaatse. Wanneer de gemeente in de toekomst een gescheiden riolering zal aanleggen, of wanneer er een andere mogelijkheid voor afvoeren van regenwater ontstaat zal de regenwaterriolering vanuit het plan hierop worden aangesloten. De uitbreiding wat betreft het afvalwater is reeds voorzien in het GRP. Bij het ontwerp van de gebouwen wordt aanbevolen rekening houden met de opvang van regenwater. Gedacht kan worden aan een betonnen put. Deze slaat de waterreserves ondergronds op. Een andere mogelijkheid is om het regenwaterriool uit te voeren als een IT-riool zodat het regenwater kan infiltreren in de ondergrond.

watervoorziening	De watervoorziening is niet in het geding. Bezien zal worden of regenwater zal worden hergebruikt.
volksgezondheid	Er zijn geen overstorten in de nabijheid.
bodemdaling	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
grondwateroverlast	Er is geen grondwateroverlast bekend.
Oppervlaktewaterkwaliteit	De oppervlaktewaterkwaliteit wordt door de ontwikkeling niet nadelig beïnvloed.
grondwaterkwaliteit	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoelt) infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening.
verdroging	Verdroging is niet aan de orde.
natte natuur	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
onderhoud waterlopen	Niet van toepassing.
waterschapswegen	Niet van toepassing, plan ligt binnen bebouwde kom.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde functiewijziging niet strijdig is met waterdoelstellingen dan wel noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

## B1.2. Ecologie

### Toetsingskader

Mogelijke ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet, de provinciale ecologische hoofdstructuur en de Flora- en faunawet.

#### *Gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998*

Voor de gebiedsbescherming vormt de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) het juridisch kader. Onderzocht moet worden of de ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten plangebied).

#### *Gebiedsbescherming: Ecologische hoofdstructuur*

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Aantasting van de kwaliteiten van de EHS is in principe niet toegestaan.

#### *Soortbescherming Flora- en faunawet*

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

### Soorten ontwikkelingen

Bij de beoordeling van de effecten van nieuwe ontwikkelingen op natuurwaarden wordt de volgende indeling gehanteerd.

- Functiewijzigingen die in het bestemmingsplan rechtsreeks worden toegestaan. Voor deze ontwikkelingen is in het kader van de planvorming van het bestemmingsplan een beoordeling in het licht van de Flora- en faunawet noodzakelijk en mogelijk dient er een ontheffing ingevolge deze wet te worden aangevraagd. Dit betreft de beoogde ontwikkeling van het aannemersbedrijf.

- Voor de gebieden waar geen planologische wijzigingen aan de orde zijn, is een beoordeling van de mogelijke ontwikkeling in het licht van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. Afhankelijk van de activiteit (renovatie, vervangende nieuwbouw, sloop- of kapvergunning) dient dan een beoordeling plaats te vinden en is mogelijk een ontheffing noodzakelijk.

### Aanwezige natuurwaarden

Op grond van een veldbezoek (15-9-2010) zijn de volgende natuurwaarden vastgesteld.

Het gebied is geschikt als nestplaats voor een beperkt aantal broedvogels. Hierbij moet gedacht worden aan merel, heggenmus en winterkoning. Er zijn geen broedvogels met een vaste verblijfplaats. Daarnaast zijn de algemeen voorkomende soorten zoals kleine watersalamander en gewone pad te verwachten.

In de beplanting rond de school zijn algemene zoogdieren te verwachten als mol en veldmuis. Het betreft hier algemene soorten die staan vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet. De school is door de bouwwijze (enkelsteens en geen afgesloten zolderruimte ongeschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen.

Het plangebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde vissen, reptielen en insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). Genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel B1.1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

**Tabel B1.1. Beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime**

beschermingsregime Ffw						
tabel 1	tabel 2	tabel 3		vogels		
		bijlage 1 AMvB	bijlage IV HR	cat. 1 t/m 4	cat. 5	overig
mol en muizen	geen	geen	geen	geen	geen	Winterkoning merel heggenmus

### Toetsing

In het plangebied wordt de bestaande school gesloopt en vindt gebruik plaats ten behoeve van het aannemersbedrijf. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- bouwrijp maken;
- gebruik van het gebied.

Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1), waarvoor in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd.

### Bouwrijp maken

Het bouwrijp maken van het terrein leidt mogelijk tot verstoring van broedvogels en kleine zoogdieren, zie tabel. Voor de algemene soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet geldt een vrijstelling. Verstoring van broedvogels is niet toegestaan. Wel dient gewerkt te worden volgens de principes van "zorgvuldig handelen".

Verstoring van broedvogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (broedseizoen is globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten.

#### *Gebruik van het gebied*

Het gebruik van het aannemersbedrijf zal niet leiden tot een kans op verstoring van beschermde natuurwaarden in de omgeving. Het voormalige gebruik van het perceel komt qua kans op verstoring over een met het toekomstig gebruik.

#### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde werkzaamheden geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens het principe van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet verstoord worden. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de Flora- en faunawet de uitvoering van de werkzaamheden niet in de weg staan

Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Ecologische hoofdstructuur geen beletsel vormen voor de ontwikkeling.

### **B1.3. Archeologie**

In de bestemmingsregeling is voor de locatie Dorpsstraat 8 de bestemming Waarde-Archeologie-3 opgenomen. Dit houdt in dat voor het bouwen archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien het bebouwd oppervlak groter is dan 500 m<sup>2</sup>.

### **B1.4. Bodem**

#### **Beleid**

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

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 dat onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

#### **Onderzoek en resultaten**

Ter plaatse van de Dorpsstraat 8 is door SMA Zeeland B.V. een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>1)</sup>. Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese 'onverdacht' met als aandachtspunt de voormalige locatie van twee ondergrondse brandstoftanks.

<sup>1)</sup> Eindrapport verkennend en aanvullend bodemonderzoek – Dorpsstraat 8 te Meliskerke, gemeente Veere, projectnummer: 2390208, 18 december 2009, SMA Zeeland B.V.

In het grondwater is een licht verhoogd gehalte zink aangetroffen en in de ondergrond is een matige verontreiniging met PAK aangetroffen deze maakt naar verwachting echter onderdeel uit van de (diffuse) heterogene verontreiniging binnen de historische kern van Meliskerke.

### **Conclusie**

De hypothese 'onverdacht' dient op grond van de onderzoeksresultaten te worden verworpen. De aangetroffen gehalten aan lood en zink in de grond en lood in het grondwater zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volkgezondheid en/of het milieu. Verdere onderzoeksinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk.

## **B1.5. Wegverkeerslawaaï**

Een aannemingsbedrijf is géén geluidgevoelige functie volgens de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook niet noodzakelijk. Wegverkeerslawaaï staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

## **B1.6. Relatie met omliggende (bedrijfs)functies**

### **Inleiding**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). In het voorliggend bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Deze staat is gebaseerd op de VNG-publicatie. Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

### **Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit)**

Per 1 januari 2008 hebben twaalf algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) plaatsgemaakt voor één nieuwe algemene maatregel van bestuur: het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit. Het merendeel van de bedrijven, waar voorheen de vergunningplicht gold, valt nu onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

Afhankelijk van het type inrichting kan het Activiteitenbesluit geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn op de inrichting. In het Activiteitenbesluit wordt een onderscheid gemaakt in drie type inrichtingen, namelijk:

- Inrichting type A: Dit zijn inrichtingen die onder het zogenaamde lichte regime van het Activiteitenbesluit vallen. Het betreft hoofdzakelijk weinig milieubelastende activiteiten. De algemene milieuvoorschriften uit het besluit zijn op deze bedrijven toepassing.
- Inrichting type B: Dit zijn inrichtingen die onder het volledige regime van het Activiteitenbesluit vallen. Het gaat hierbij om de inrichtingen die voorheen ook moesten voldoen aan algemene milieuvoorschriften of nog een milieuvergunning hadden. Het Activiteitenbesluit is voor deze voorschriften en milieuvergunningen in de plaats getreden.
- Inrichting type C: Dit zijn inrichtingen die niet volledig onder het regime van algemene regels van het Activiteitenbesluit vallen. Voor deze bedrijven geldt de verplichting om een milieuvergunning aan te vragen. Voor enkele, in het Activiteitenbesluit genoemde onderwerpen, zijn de milieuvoorschriften uit het besluit naast een eventuele milieuvergunning van toepassing. Landbouwbedrijven vallen ook in deze categorie. Voor zover

het Besluit landbouw milieubeheer, het Besluit glastuinbouw of het Besluit Mestbassins milieubeheer niet reeds van toepassing is.

## Onderzoek

### *Milieuzonering*

Het aannemersbedrijf wordt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' aangemerkt als een bedrijf uit categorie B1. Bedrijven als zodanig aangemerkt zijn direct naast of beneden woningen in een gemengd gebied toelaatbaar. De activiteiten zijn zodanig weinig milieu-belastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

De locatie Dorpsstraat 3 ligt in een gemengd gebied: het ligt aan de zuidzijde van het dorpscentrum van Meliskerke. De uitbreiding van het aannemersbedrijf naar de locatie levert met inachtneming van het voorgaande dan ook geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de nabije omgeving. Er wordt derhalve voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

### *World of Silk*

In de directe nabijheid van de uitbreidingslocatie (Dorpsstraat 3) is World of Silk gesitueerd. World of Silk is een galerie met een bijbehorende horecagelegenheid. De locatie Dorpsstraat 3 heeft in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming Gemengd. Binnen deze bestemming is onder andere wonen direct toegestaan. In de huidige situatie zijn geen woningen aanwezig.

Mochten er op de locatie Dorpsstraat 3 woningen worden gerealiseerd dan wordt het aannemersbedrijf hierdoor niet belemmerd. Het aannemersbedrijf is door de inschaling in categorie B1 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' direct toelaatbaar naast woningen. Bovendien staan op kortere afstand van de locatie Dorpsstraat 8 reeds burgerwoningen.

### *Wouters Belastingadvies*

Grenzend aan de uitbreidingslocatie is een het kantoor Wouters Belastingadvies gesitueerd (Dorpsstraat 4). De kantoorruimte staat naast de kantoorruimte van het aannemersbedrijf (Dorpsstraat 6). Binnen deze bestemming mag één bedrijfswoning worden gerealiseerd worden. De beoogde ontwikkeling levert geen belemmering voor het uitoefenen van de kantoorfunctie met bedrijfswoning aan huis.

## Conclusie

De uitbreiding van het aannemersbedrijf naar de locatie Dorpsstraat 8 is milieuhygiënisch aanvaardbaar. Het aspect relatie met omliggende functies staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

## B1.7. Externe veiligheid

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van groot belang. Bij ruimtelijke plannen heeft dit betrekking op:

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

In en in de nabijheid van het plangebied vinden dergelijke relevante activiteiten (vervoer of bedrijvigheid) niet plaats. Derhalve wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen gevolgen heeft voor voorliggende planontwikkeling.



## **B1.8. Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit (Wlk) vormt geen belemmering voor voorliggend plan en het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Hieraan liggen de volgende overwegingen/beoordelingen ten grondslag.

Voor deze ontwikkelingen kan op basis van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Planbureau voor de Leefomgeving; PBL) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen worden geconcludeerd dat ter plaatse de concentraties stikstofdioxide en fijn stof onder de betreffende grenswaarden liggen. Ook de prognose voor 2015 en 2020 voorspelt geen overschrijding (informatie PBL november 2009).

Van een significante toename van het verkeer als gevolg van voorliggende bouwontwikkeling is geen sprake. De ontwikkeling is beperkt en kleinschalig en op basis van het NIBM-tool van het ministerie van VROM is geconcludeerd dat het project in niet betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Berekeningen zijn gelet op het voorgaande en het gegeven dat de grootschalige concentraties ver onder de grenswaarden liggen, achterwege gelaten.



## **Bijlage 2 Toelichting op de Staat van Bedrijfs-activiteiten 'functiemenging'**

1

### **B2.1. Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering**

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

### **B2.2. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"**

#### **Algemeen**

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" (SvB "functiemenging") is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007). De SvB "functiemenging" wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB "functiemenging") bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

#### **Functiemengingsgebieden**

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB "functiemenging" toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB "functiemenging" worden toegepast.

### **Kenmerken van de activiteiten**

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

### **De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"**

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de SvB "functiemenging". Deze Staat is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. In de SvB "functiemenging" zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan<sup>1)</sup>. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Staat van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet voorkomen maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij, bouwinstallatie en elektrotechnische installatie.
- In de SvB "functiemenging" is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan bleek het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

### **Categorie-indeling**

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De SvB "functiemenging" hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet. In de SvB "functiemenging" zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje "Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering") in de categorisering opgenomen.

<sup>1)</sup> De voorbeeldstaat "functiemenging" van de VNG-publicatie omvat alle denkbare hinderlijke functies, waaronder, naast bedrijven, ook horeca, kantoren, en dienstverlening.

**Categorie A**

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

**Categorie B1**

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

**Categorie B2**

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

**Categorie C**

Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

**B2.3. Flexibiliteit**

De SvB "functiemenging" blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB "functiemenging" is verondersteld. In de planregels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een ontheffing kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB "functiemenging" is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB "functiemenging" niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de planregels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een ontheffing kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om ontheffing wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.



# **Bijlage 3 Toelichting op de Staat van Horeca activiteiten**

1

## **B3.1 Milieuzonering van horeca-activiteiten**

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

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

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

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

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;

uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

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

## **B3.2. Gehanteerde criteria**

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

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden<sup>1)</sup>; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

### B3.3. Categorieën van horeca-activiteiten

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

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

### B3.4. Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder

<sup>1)</sup> Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.



veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planregels is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

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



Voor het behoud van de molen aan de Molenweg 3 te Meliskerke is het van belang dat deze technisch kan blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen veroorzaken windbelemmeringen, waardoor rendementsverlies ontstaat. Zelfs een geringe windsnelheidsreductie heeft al een grote vermindering van het vermogen van de molen tot gevolg. Daarnaast kunnen bebouwing en begroeiing leiden tot windturbulenties en tot sterk wisselende windkrachten op het wiekenkruis en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechanisme van de molen (wanneer deze in bedrijf is).

In de omgeving van een molen moeten dan ook beperkingen worden gesteld aan de hoogte van obstakels. Het gebied waarbinnen deze hoogtebeperkingen gelden, wordt molenbiotoop of molenbeschermingszone genoemd.

Afhankelijk van het molentype en van de omgeving waarin de molen is gelegen, kan de molenbeschermingszone een groot gebied bestrijken (vele honderden meters). In de Handleiding Molenbiotoop van De Vereniging tot behoud van molens in Nederland ("De Hollandsche Molen") en op de website van de vereniging ([www.molens.nl](http://www.molens.nl)) zijn relevante molengegevens opgenomen waaronder een formule waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel mag hebben op een bepaalde afstand van een molen, zonder te veel windbelemmering te veroorzaken. Deze formule luidt voor een voorliggende stellingmolen als volgt:  $H_x = X/n + (c \cdot z)$ . Omgekeerd kan ook de afstand worden bepaald bij een bepaalde bouwhoogte:  $X = n(H_x - c \cdot z)^{1)}$ .

Hierbij dient de eerste 100 meter wel vrij te blijven van obstakels, dan wel in geval van een berg of stelling dient de obstakelhoogte niet hoger te zijn dan de berg- of stellinghoogte.

De molen is een zogeheten ronde stenen grondzeiler. De molen ligt op korte afstand van de bebouwde kom. Het omringende gebied wordt gekenmerkt door een vrij open bebouwingsstructuur, welke overeenkomstig de genoemde handleiding en website moeten worden beschouwd als open gebied ( $n = 100$  of  $140$ ). De molen heeft een vlucht van 20,45 meter. De askop bevindt zich op een hoogte van circa 10 meter.

Invulling van de relevante gegevens in genoemde formule leiden tot de in tabel B4.1 aangegeven richtafstanden en -hoogten.

---

<sup>1)</sup> Verklaring formule molenbiotoop

H = hoogte van het obstakel

n = 50 voor gesloten gebied, 75 voor ruw gebied en 140 voor open gebied

X = afstand obstakel tot molen

z = askophoogte = helft vlucht + hoogte belt, berg en/of stelling =  $(\frac{1}{2}v + s)$

c = 0,2 (constante)

**Tabel B4.1. Richtafstanden en -hoogten (nieuwe situaties)**

$Hx = X/n + c.z$	afstand in meters	richthoogte obstakel in meters		
		n= 75 (ruw gebied)	N = 100 (vrij open gebied)	N=140 (open gebied)
bij x = 100	100	3,4	<b>3,0</b>	2,8
bij x = 200	200	4,7	<b>4,0</b>	3,5
bij x = 300	300	6,0	<b>5,0</b>	4,2
bij x = 400	400	7,4	<b>6,0</b>	4,9

$X = n(Hx - c.z)$	hoogte in meters	richtafstand obstakels in meters		
	4,0	147	<b>196</b>	274
	5,0	222	<b>296</b>	414
	6,0	297	<b>396</b>	554
	7,0	372	<b>496</b>	694
	8,0	447	<b>596</b>	834
	9,0	522	<b>696</b>	974
	10,0	597	<b>796</b>	1.114
	11,0	672	<b>896</b>	1.254
	12,0	747	<b>996</b>	1.394

Raadpleging van de website van De Vereniging De Hollandse Molen geeft voorts aan dat de molenomgeving op grond van biotooptechnische criteria (hinderlijke belemmeringen op bepaalde plaatsen (over 90°)) is geclassificeerd als aanvaardbaar.

### Belangenafweging

Ook de gemeente Veere erkent het belang van behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle molen. Het gemeentebestuur is daarbij wel van mening dat het toepassen van voornoemde formule resulteert in richthoogten en richtafstanden, waarvan afwijking mogelijk is. Binnen deze context wordt de molenbeschermingszone/ molenbiotoop en de daarmee samenhangende richtafstanden en -hoogten door de gemeente beschouwd als één van de afwegingsfactoren bij de planologische beoordeling van ruimtelijke plannen en/of ontwikkelingen zoals nieuwbouw en herstructurering en herinrichting van bestaand stedelijk gebied. De gemeente is van mening dat vermelde formule niet altijd onverkort kan of moet worden toegepast. De mate waarin het molenbiotoop van een molen planologisch-juridisch moet worden beschermd moet immers het resultaat zijn van een afweging van alle in het geding zijnde belangen én rechten in het gebied. In de afweging is het volgende van belang en besloten

- Het gebruik van de molen. Een molen die bedrijfsmatig wordt gebruikt (dat wil zeggen voor het verkrijgen van een hoofdkomen) verdient een sterkere bescherming dan een molen die slechts nu en dan draait.

De molen is niet continu bedrijfsmatig in gebruik. Terughoudendheid ten aanzien van het beperken van bouwhoogten en hoogten van beplanting in de omgeving van de mo-

len is dan ook op zijn plaats. Concreet betekent dit dat de gemeente op een afstand van meer dan 100 meter van molens geen beperkingen wenst op te leggen aan de hoogte van bestaande bebouwing en beplanting.

- Het onderscheid in bestaande en nieuwe bebouwing. Bestaande rechten worden zoveel mogelijk gerespecteerd. De maximum toelaatbare bouwhoogten uit de te vervangen bestemmingsplannen (zie hoofdstuk 1 van deze plantoelichting) worden overgenomen (gelet op het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan). In geval van nieuwe situaties zou de formule als uitgangspunt voor de berekening kunnen worden genomen.





