

**JUUST**  
daarom!

# *Kernen Veere Plus*

*Bestemmingsplan*

*Ontwerp*

*adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte*

# COLOFON

## Documentgegevens

*Titel* **Kernen Veere Plus**  
*Projectnummer* **000586**  
*Datum* **18 december 2023**  
*Status* **ontwerp**  
*IMRO* **NL.IMRO.0717.0140BPPlus-ONo1**  
*Gemeente* **Veere**

## Opdrachtnemer

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

**Kernen Veere Plus**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Algemeen	6
1.2	Plangebied en toepassingsbereik	6
1.3	Geldende ruimtelijke besluiten	7
1.4	Doel	7
1.5	Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>8</b>
2.1	Inleiding	8
2.2	De voorbereidingsbesluiten	8
2.3	Kamerverhuur en Domburgse zomerwoningen	9
2.4	Relatie met de Huisvestingsverordening tweede woningen	9
2.5	(Gebruik van) woningen, tweede woningen en recreatiewoningen	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Kwaliteit van de leefomgeving</b>	<b>12</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>13</b>
4.1	Inleiding	13
4.2	Systematiek	13
4.3	Verbeelding	14
4.4	Regels	14
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>23</b>
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	23
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
<b>Bijlagen bij toelichting</b>		<b>25</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Overzicht geldende ruimtelijke besluiten</b>	<b>26</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Inventarisatie aanpassingen</b>	<b>29</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Cultuurhistorische waardevolle panden</b>	<b>38</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Kadernotitie detailhandel en horeca</b>	<b>61</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Inspraaknota</b>	<b>86</b>
<b>Regels</b>		<b>215</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>216</b>
Artikel 1	Begrippen	216
Artikel 2	Wijze van meten	224
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>225</b>
Artikel 3	Agrarisch	225
Artikel 4	Bedrijf	228
Artikel 5	Cultuur en ontspanning	230
Artikel 6	Detailhandel	231
Artikel 7	Gemengd - 1	233
Artikel 8	Gemengd - 2	236



Artikel 9	Gemengd - 3	238
Artikel 10	Gemengd - 4	240
Artikel 11	Gemengd - 5	242
Artikel 12	Gemengd - 6	244
Artikel 13	Gemengd - 7	245
Artikel 14	Gemengd - 8	246
Artikel 15	Gemengd - 9	248
Artikel 16	Gemengd - 10	250
Artikel 17	Groen	252
Artikel 18	Horeca	253
Artikel 19	Kantoor	255
Artikel 20	Maatschappelijk	256
Artikel 21	Natuur	258
Artikel 22	Overig - Schuur	260
Artikel 23	Recreatie - Dagrecreatie	261
Artikel 24	Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1	262
Artikel 25	Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2	263
Artikel 26	Recreatie - Verblijfsrecreatie - 3	264
Artikel 27	Sport	265
Artikel 28	Tuin	266
Artikel 29	Verkeer	267
Artikel 30	Water	270
Artikel 31	Waterstaatswerken	271
Artikel 32	Wonen	272
Artikel 33	Leiding - Gas	274
Artikel 34	Leiding - Water	276
Artikel 35	Waarde - Archeologie - 1	277
Artikel 36	Waarde - Archeologie - 2	279
Artikel 37	Waarde - Archeologie - 3	281
Artikel 38	Waarde - Archeologie - 4	283
Artikel 39	Waarde - Archeologisch monument	285
Artikel 40	Waarde - Cultuurhistorie	286
Artikel 41	Waterstaat - Waterkering	289
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>290</b>
Artikel 42	Antidubbeltelregel	290
Artikel 43	Algemene bouwregels	291
Artikel 44	Algemene gebruiksregels	294
Artikel 45	Algemene aanduidingsregels	295
Artikel 46	Algemene afwijkingsregels	299
Artikel 47	Overige regels	301
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>302</b>
Artikel 48	Overgangsrecht	302
Artikel 49	Slotregel	303
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>305</b>
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging	306
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten	311
Bijlage 3	Staat van Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	313
Bijlage 4	Werkbestek groen	315
Bijlage 5	Kaart Beschermd Stadsgezicht Veere, nokrichtingen	317
Bijlage 6	Kaart Beschermd Stadsgezicht Veere, geveltekeningen en dakvormen	319



# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Op dit moment geldt er voor iedere kern in de gemeente Veere een afzonderlijk bestemmingsplan (hierna: komplan) met ieder een eigen bestemmingsregeling. Deze bestemmingsplannen zijn gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening en wijken in opbouw en inhoud op onderdelen van elkaar af. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting in 2023 in werking. De bestemmingsplannen worden dan samen met de zogenaamde 'bruidsschat' onderdeel van een omgevingsplan. In zo'n omgevingsplan worden naast bestemmingsplannen later ook regels uit bestaande verordeningen opgenomen.

Om deze overgang soepel te laten verlopen is besloten alle komplannen te integreren in één bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt voorgesorteerd op de komst van de Omgevingswet. De regels uit de verschillende komplannen worden waar nodig geactualiseerd en op elkaar afgestemd. Voor de kernen geldt met dit bestemmingsplan straks een eensluidende regeling.

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

Na afronding van het Bestemmingsplan+ zijn alle regels voor de kernen uniform, digitaal beschikbaar en actueel. Het Bestemmingsplan+ is een goede basis voor het omgevingsplan.

## 1.2 Plangebied en toepassingsbereik

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

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

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

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

Biezenweide' (Serooskerke, ontwerp d.d. 28-7-2023) en de ontwerp wijzigingsplannen 'Smidsbaerd' (Meliskerke, ontwerp 24-10-2024) en 'Wilgenhoekweg 24a' (Serooskerke, ontwerp 30-11-2023). Deze plangebieden worden in het ontwerp Bestemmingsplan+ niet langer opgenomen. De procedures om tot vaststelling van de genoemde plannen te komen lopen immers niet gelijk aan de vaststelling van onderhavig plan. Voorkomen moet worden dat bij de vaststelling van het Bestemmingsplan+ de nieuwe bestemmingen abusievelijk weer door dit plan worden overschreven en de beoogde ontwikkelingen vertraagd worden of geen doorgang meer zouden kunnen vinden.

### **1.3 Geldende ruimtelijke besluiten**

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

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

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

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

### **1.4 Doel**

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

### **1.5 Leeswijzer**

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

# Hoofdstuk 2      Beleidskader

## 2.1      Inleiding

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

## 2.2      De voorbereidingsbesluiten

### 2.2.1      Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel

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

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

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

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

### 2.2.2      Cultuurhistorisch waardevolle panden

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

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

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

### **2.2.3 Woningsplitsing**

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

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

### **2.3 Kamerverhuur en Domburgse zomerwoningen**

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

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

### **2.4 Relatie met de Huisvestingsverordening tweede woningen**

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

Als het bestemmingsplan aan gronden de bestemming 'Wonen' geeft, kan dus in de regels worden teruggelezen wat 'wonen' inhoudt. Dit gebeurt door de combinatie te bezien van de bestemmingsomschrijving die wordt gegeven binnen de bestemming 'Wonen' en de begripsbepalingen. De bestemming hier bepaalt dat gronden met de bestemming 'Wonen', onder meer, zijn bestemd voor wonen. De combinatie van begrippen bepaalt vervolgens dat het hier gaat om permanente huisvesting van één huishouden, dat de woning gebruikt als hoofdverblijf, *tenzij anders bepaald als gevolg van het in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023, dan wel diens rechtsopvolger(s), opgenomen werkingsgebied.*

De afgelopen jaren is het aankopen van een tweede woning om vakanties of weekenden door te brengen ook financieel aantrekkelijk. Veel mensen hebben daarom een tweede woning in Veere gekocht. Woningen in de gemeente Veere zijn schaars. De vraag naar een passende woning is hoger dan het aanbod. Veel Veerse inwoners kunnen hierdoor geen passende woning in onze gemeente kopen. Deze disbalans wordt mede veroorzaakt door het hoog aantal bestaande tweede woningen maar ook door de nog altijd hoge vraag naar een tweede woning in de gemeente. Om de negatieve effecten van het tweede woningbezit te beperken werkt de gemeente Veere met een Huisvestingsverordening. Hierin regelt Gemeente Veere tegen welke voorwaarden én waar in de gemeente het gebruik van een huis als tweede woning is toegestaan. Zo regelt onze Huisvestingsverordening

tweede woningen 2023 onder meer dat de woonruimten van de kernen Aagtekerke, Biggekerke, Domburg, Gapinge, Grijskerke, Koudekerke, Meliskerke, Oostkapelle, Serooskerke, Veere, Vrouwenpolder, Westkapelle en Zoutelande, (dus de kernen waarvoor ook onderhavig bestemmingsplan geldt) voor zover deze zijn aangegeven op de bij de verordening behorende kaarten alleen als tweede woning gebruikt mogen worden als de eigenaar of eigenaren hiervoor een vergunning hebben verkregen van het college van burgemeester en wethouders.

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

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

Zo werken het bestemmingsplan en de Huisvestingsverordening samen om het tweede woninggebruik terug te dringen. Het wel of niet hebben of verkrijgen van toestemming om de betreffende woning als tweede woning te mogen gebruiken, is of wordt dus niet bepaald door het bestemmingsplan, maar door de Huisvestingsverordening. De regeling in het bestemmingsplan is zo opgebouwd dat rekening wordt gehouden met de Huisvestingsverordening.

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

## **2.5 (Gebruik van) woningen, tweede woningen en recreatiewoningen**

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

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

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

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

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

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



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

# Hoofdstuk 3      Kwaliteit      van      de leefomgeving

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

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

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

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

# Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

## 4.1 Inleiding

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

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

## 4.2 Systematiek

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Verbeelding

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

### 4.4 Regels

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

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

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

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

passende gebruiksmogelijkheden.

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

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

#### **4.4.1 Inleidende regels**

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

#### **4.4.2 Bestemmingsregels**

##### **4.4.2.1 Enkelbestemmingen**

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

### ***Agrarisch (artikel 3)***

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

### ***Bedrijf (artikel 4)***

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

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

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

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

### ***Cultuur en ontspanning (artikel 5)***

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

### ***Detailhandel (artikel 6)***

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

### ***Gemengd (artikel 7 t/m 16)***

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

- Grijpskerke en Meliskerke
- Westkapelle en Zoutelande

- Aagtekerke, Biggekerke, Vrouwenpolder en Domburg.

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

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

#### *Gemengd – 1*

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

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

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

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

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

#### *Gemengd – 2*

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

#### *Gemengd – 3 t/m 10*

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

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

#### **Groen (artikel 17)**

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

#### **Horeca (artikel 18)**

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

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

#### **Kantoor (artikel 19)**

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

#### **Maatschappelijk (artikel 20)**

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



### **Natuur** (artikel 21)

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

### **Overig - Schuur** (artikel 22)

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

### **Recreatie - Dagrecreatie** (artikel 23)

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

### **Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1** (artikel 24)

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

### **Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2** (artikel 25)

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

### **Recreatie - Verblijfsrecreatie - 3** (artikel 26)

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

### **Sport** (artikel 27)

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

### **Tuin** (artikel 28)

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

### **Verkeer** (artikel 29)

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

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

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

#### **Water (artikel 30)**

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

#### **Waterstaatswerken (artikel 31)**

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

#### **Wonen (artikel 32)**

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

#### **4.4.2.2 Dubbelbestemmingen**

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

#### **Leiding - Gas (artikel 33)**

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

#### **Leiding - Water (artikel 34)**

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

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

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

#### **Waarde - Archeologisch Monument (artikel 39)**

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

#### **Waarde - Cultuurhistorie (artikel 40)**

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

#### **Waterstaat - Waterkering (artikel 41)**

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

### **4.4.2.3 Algemene regels**

#### *Anti-dubbelregel*

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

#### *Algemene bouwregels*

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

#### *Algemene gebruiksregels*

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

#### *Algemene aanduidingsregels*

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

- Geluidzone - weg

- Veiligheidszone - bevi
- Veiligheidszone - niet-gesprongen conventionele explosieven
- Vrijwaringszone – molenbiotoop (deze is aangepast aan de regels als opgenomen in de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland)
- Vrijwaringszone - weg
- Wetgevingszone - centrumgebied

#### *Algemene afwijkingsregels*

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is. Verder is hier expliciet opgenomen de overschrijding van bouwgrenzen voor balkons, het kunnen realiseren van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij (bedrijfs)woningen op 1 meter achter de voorgevel, het ondergronds bouwen buiten de grenzen van een bestaand gebouw, het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor recreatief nachtverblijf en het gebruik van een deel van een (bedrijfs)woning voor kamerverhuur. Ten slotte het geven van cursussen of onderwijs bij kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

#### *Overige regels*

In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen.

#### **Overgangs- en slotregels**

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

# Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

## 5.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

## 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### *Vooroverleg*

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

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

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

### *Ter inzage legging voorontwerpbestemmingsplan*

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

### *Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan*

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro in combinatie met afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij

de gemeenteraad. Vaststelling van het bestemmingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na voorafgaande bekendmaking gedurende 6 weken, van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024, ter inzage gelegen. Hierbij is een ieder de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Binnen de genoemde termijn zijn [wel/geen] zienswijzen ontvangen.

# Bijlagen bij toelichting

# Bijlage 1 Overzicht ruimtelijke besluiten

geldende



# OVERZICHT BESTEMMINGS- EN WIJZIGINGSPLANNEN

<b>Kern Aagtekerke</b>		
Kom Aagtekerke	15 december 2011	NL.IMRO.0717.0027BPAagAp-VG01
<b>Kern Biggekerke</b>		
Biggekerke	15 december 2011	NL.IMRO.0717.0028BPBigAp-VG01
Kom Biggekerke - MFA	2 februari 2017	NL.IMRO.0717.0105BPMFABig-VG01
Koudekerkseweg 27a Biggekerke	24 mei 2017	NL.IMRO.0717.0117WPKoudeBgb-VG01
<b>Kern Dishoek</b>		
Veere Dishoek	30 september 2010	NL.IMRO.0717.0005BPDishkKdkAp-VG01
Dishoek 1e herziening	10 oktober 2013	NL.IMRO.0717.0052BPDishkKdkGh-VG01
<b>Kern Domburg</b>		
Kom Domburg	15 december 2011	NL.IMRO.0717.0022BPDbgAp-VG01
2 woningen Dr. Mezgerweg	2 februari 2017	NL.IMRO.0717.0104BPMezgeDbg-VG01
Herontwikkeling Singel en Zuidstraat	18 februari 2019	NL.IMRO.0717.0134BPSinzuDbg-VG01
Herontwikkeling singelgebied	26 april 2018	NL.IMRO.0717.0120BPSingeDbg-VG01
J.W. Schuurmanstraat Domburg	26 september 2019	NL.IMRO.0717.0144BPJwschDbg-VG01
Markt 4-5 Domburg	8 augustus 2012	NL.IMRO.0717.0042WPMarktDbg-VG01
Roosjesweg 8/8a-Uitbreiding perkeerterein gemeentehuis	28 februari 2019	NL.IMRO.0717.0128BPParkDbg-VG01
<b>Kern Gapinge</b>		
Kom Gapinge	15 maart 2021	NL.IMRO.0717.0007BPGapAp-VG01
<b>Kern Grijskerke</b>		
Kom Grijskerke	19 april 2012	NL.IMRO.0717.0025BPGrkAp-VG01
Nimmerdor	17 januari 2017	NL.IMRO.0717.0110WPNimmeGrk-VG01
<b>Kern Koudekerke</b>		
Kom Koudekerke	13 september 2012	NL.IMRO.0717.0029BPKdKAp-VG01
<b>Kern Meliskerke</b>		
Kom Meliskerke	3 maart 2011	NL.IMRO.0717.0018BPMlkAP-VG01
Bergstraat 7a	2 februari 2021	NL.IMRO.0717.0160WPBerg7aMLK-VG01
Woonperceel, Cornelis Jasperestraat, Meliskerke	22 juli 2015	NL.IMRO.0717.0081WPCorneMlk-VG01
<b>Kern Oostkapelle</b>		
Kom Oostkapelle	13 september 2012	NL.IMRO.0717.0030BPOkpAp-VG01
Randduinweg Oostkapelle	17 februari 2015	NL.IMRO.0717.0075WPRanddOkp-VG01
Duinweg Oostkapelle	26 mei 2016	NL.IMRO.0717.0088BPDuinwOkpAp-VG01
<b>Kern Serooskerke</b>		
Kom Serooskerke	15 maart 2012	NL.IMRO.0717.0024BPSrkAp-VG01
Wijzigingsplan Oostkapelseweg tussen 81 en 83	23 april 2013	NL.IMRO.0717.0048WPOostkSrk-VG01
Woning Wilgenhoekweg 16a Serooskerke	3 december 2013	NL.IMRO.0717.0057WPWilgeSrk-VG01
Vrouwenpolderseweg 30 Serooskerke	24 maart 2015	NL.IMRO.0717.0083WPVrouwVrp-VG01
Serooskerke-Kievitshoekweg	15 december 2022	NL.IMRO.0717.0168BPOosweg83Ser-VG01
<b>Kern Veere</b>		
Stad Veere	5 augustus 2015	NL.IMRO.0717.0032BPVeere-VG02
<b>Kern Vrouwenpolder</b>		
Kom Vrouwenpolder	19 april 2021	NL.IMRO.0717.0031BPVrpAp-VG01
Zoekweg 2 Vrouwenpolder	5 oktober 2017	NL.IMRO.0717.0113BPZoekwVRP-VG01
<b>Kern Westkapelle</b>		
Kom Westkapelle	18 augustus 2010	NL.IMRO.0717.0003BPWkpAp-VG01

1ste herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle	26 september 2019	NL.IMRO.0717.0132BPWkpGh-VG01
<b>Kern Zanddijk</b>		
Kom Zanddijk en Buiten de Veste	13 december 2021	NL.IMRO.0717.0033BPZanAp-VG01
<b>Kern Zoutelande</b>		
Kom Zoutelande	21 april 2011	NL.IMRO.0717.0004BPZldAp-VG01
De Tienden II	19 april 2012	NL.IMRO.0717.0006BPTien2ZldUp-VG01
Herontwikkeling Westkapelseweg	11 oktober 2012	NL.IMRO.0717.0040BPWestkZldPo-VG01
Woningbouw De Tienden II	8 maart 2016	NL.IMRO.0717.0093WPTien2Zld-VG01

## OVERZICHT UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNINGEN

<b>Kern Aagtekerke</b>		
Herbouw garage Rijsoordselaan te Aagtekerke	15 januari 2015	NL.IMRO.0717.0082OVRijsoAag-OW01
Omgevingsvergunning Schoolstraat 9 Aagtekerke	26 augustus 2015	NL.IMRO.0717.0089OVSchooAag-VG01
<b>Kern Biggekerke</b>		
<b>Kern Dishoek</b>		
<b>Kern Domburg</b>		
Ooststraat 1-3 Domburg	05 februari 2014	NL.IMRO.0717.0054OVOostsDbg-VG01
Brouwerijweg 37	11 december 2013	NL.IMRO.0717.0056OVBrouwDbg-VG01
Verplaatsing supermarkt	28 februari 2017	NL.IMRO.0717.0050OVSUPERDbg-VG01
<b>Kern Gapinge</b>		
<b>Kern Grijskerke</b>		
<b>Kern Koudekerke</b>		
<b>Kern Meliskerke</b>		
Rijwoningen en garages, Bergstraat, Meliskerke	22 juli 2015	NL.IMRO.0717.0080OVBergsMlk-VG01
<b>Kern Oostkapelle</b>		
<b>Kern Serooskerke</b>		
<b>Kern Veere</b>		
<b>Kern Vrouwenpolder</b>		
<b>Kern Westkapelle</b>		
Koudorpstraat 1a Westkapelle	20 maart 2020	NL.IMRO.0717.01290VKou1aWkp-VG01
Noordstraat 13-15 Westkapelle	09 september 2020	NL.IMRO.0717.0090OVNoordWkp-VG01
Zuidstraat 41 Westkapelle	02 september 2020	NL.IMRO.0717.0058OVZuidswkp-VG01
<b>Kern Zanddijk</b>		
<b>Kern Zoutelande</b>		
Residentie Soutelande	15 december 2016	NL.IMRO.0717.0094OVRessozld-VG02
Herontwikkeling Rabobanklocatie Zoutelande	09 mei 2017	NL.IMRO.0717.0115OVRabolZtl-VG01
Zoutelande hoek Langendam- D.Koddelaan	23 juni 2020	NL.IMRO.0717.0156OVLanKoZld-VG01
Langendam 11-13 Zoutelande	16 december 2016	NL.IMRO.0717.00690VLangeZld-VG04
Woning Molenweg Zoutelande	07 april 2014	NL.IMRO.0717.0053OVMolenZld-VG01
Westkapelseweg te Zoutelande	05 september 2018	NL.IMRO.0717.01360VWestkZtl-VG01

# Bijlage 2 Inventarisatie aanpassingen

# M e m o

datum : 4 november 2021  
 van :  
 afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling  
 onderwerp : Inventarisatie aanpassingen Bestemmingsplan +  
 registratie code : 21B.08989

Aan : College van B&W



<b>Kern</b>	<b>Adres</b>	<b>Kadaster</b>	<b>Geldende bestemming</b>	<b>Nieuwe bestemming</b>	<b>Motivering</b>
AG K	Waterlooze Werve 24	MRK, I, 668 en 667	Wonen + bouwvlak	Wonen + aanduiding erf	Herstellen van een fout. Hier hoort geen bouwvlak te liggen.
BG K	Kerkplein 1	VKN, F, 142	Gemengd	Maatschappelijk + Groen	In overeenstemming brengen met bestemming van kerken in de andere kernen.
BG K	Martinus Nijhoffstraat 1	VKN, F, 735 en 734	Maatschappelijk	Wonen + aanduiding erf	In overeenstemming brengen met huidig gebruik. Het pand is in gebruik als woning.
BG K	Zoutelandseweg 4A	VKN, F, 360	Agrarisch + bouwvlak	Wonen + bouwvlak	In overeenstemming brengen met huidig gebruik. Er is geen sprake (meer) van gebruik t.b.v. een agrarisch bedrijf.
BG K	Valkenisseweg 12	VKN, F, 320	Bedrijf	Bedrijf + aanduiding nutsvoorziening	Uniform bestemmen. In overeenstemming brengen met nutsvoorzieningen in andere kernen.

DB G	Badstraat 28	DBG, F, 405	Wonen	Horeca zonder bouwvlak	In overeenstemming brengen met huidig gebruik als parkeerterrein (t.b.v. horeca) en terras.
DB G	Herenstraat 24	DBG, F, 1761	Recreatie – verblijfsrecreatie	Horeca (max cat. 1c)	In overeenstemming brengen met huidig gebruik. Betreft een hotel, wordt gelijkgesteld aan de bestemming van perceel 601.
DB G	Markt 10	DBG, F, 1444	Erf bij Wonen	Erf bij Gemengd	Herstellen van een fout. Betreft een erf bij Gemengd.
DB G	Markt 11	DBG, F, 2273 en 2274	2273: Erf bij Wonen 2274: Wonen	2273: erf bij Gemengd 2274: Gemengd	Herstellen van een fout. De erf aanduiding moet passen bij de bestemming van het perceel. In dit geval de bestemming Gemengd.
DB G	Markt 13a	DBG, F, 2227	Gemengd + erf bij Wonen	Gemengd + erf bij Gemengd	Herstellen van een fout. De erf aanduiding moet passen bij de bestemming van het perceel. In dit geval de bestemming Gemengd.
DB G	Markt 9	DBG, F, 696	Gemengd + Horeca	Gemengd	Herstellen van een fout. Het betreft één pand met twee bestemmingen. Dit moet één bestemming zijn.
DB G	Noordstraat 8	DGB, F, 1413	Detailhandel	Cultuur en ontspanning	In overeenstemming brengen met het huidig gebruik. Hier zit een galerie.
DB G	Ooststraat 1	DBG, F, 2329	Gemengd + erf bij Wonen	Gemengd + erf bij Gemengd	Herstellen van een fout. De erf aanduiding moet passen bij de bestemming van het perceel. In dit geval de bestemming Gemengd.
DH K	Honte – parkeerterrein	VKN, M, 982, 929, 984	Verkeer	Verkeer + aanduiding opslag	In overeenstemming brengen met huidig gebruik. Het gemeentelijk parkeerterrein wordt ook gebruikt voor de opslag van strandhuisjes.

DH K	Kaapduinseweg – parkeerterrein	VKN, M, 77	Verkeer (Buitengebied)	Verkeer (BP+)	Herstellen van een fout. Parkeerterrein valt in twee verschillende bestemmingsplannen. Dit deel wordt aan het komplan toegevoegd omdat het gebruik ervan op de kom is gericht.
DH K	Kaapduinseweg 11	VKN, M, 582 en 583	Bedrijf	Wonen	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich geen bedrijf meer.
DH K	Verlengde Dishoekseweg 15-19	VKN, M, 1172	Wonen + erf	Erf aanduiding uitbreiden zijkant woning	Herstellen van een fout. Erf aanduiding in overeenstemming brengen met soortgelijke objecten in omgeving.
GAP	Dorpsstraat 78	VRE, N, 2723	Bedrijf	Wonen	Herstellen van een fout. Uit oude brieven blijkt dat dit bijgebouw is gerealiseerd ten behoeve van hobbymatig gebruik. De bestemming Bedrijf is dan ook ten onrechte op dit bijgebouw gelegd.
GR K	Mariekerkseweg 36, 42, 38	MRK, L, 2190, 2191 en 2201	Agrarisch	Wonen + erf	In overeenstemming brengen met huidig gebruik. Dit is een tuin bij een woonhuis.
GR K	Mariekerkseweg 30 -32	MRK, L, gedeeltelijk 723	Wonen	Natuur	Herstellen van een fout. Hier loopt een voetpad.
GR K		MRK, K, 175	Maatschappelijk	Bedrijf + aanduiding gemaal	Herstellen van een fout. Gemalen moeten in alle kernen uniform worden bestemd.
GR K		MRK, K, 175	Bouwvlak	Geen bouwvlak	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. De opslag van de Oranjevereniging is weg.
KD K	Biggekerksestraa t 10	VKN, H, 2519, 2520	Sport, bouwvlak	Sport, bouwvlak, maatvoering - maximum	Uniform bestemmen. In overeenstemming brengen met de wijze waarop andere sportvelden zijn bestemd.

				bebouwingspercentage 5%	
KD K	Evertsenstraat 33	VKN, H, 1784	Wonen + erf	Wonen + erf doortrekken zijkant woning	Herstellen van een fout. In overeenstemming brengen met vergelijkbare percelen in de wijk.
KD K	Boomgaard 25	VKN, H, 938	Wonen + erf (voorzijde)	Wonen + erf (achterzijde)	Herstellen van een fout. Aanduiding erf ligt aan de verkeerde kant van de woningen.
MLK	Torenstraat 21	MRK, E, 934	Gemengd + erf	Gemengd + erf + schuur	In overeenstemming brengen met huidige eigendomssituatie. Betreft een losstaande schuur.
OKP	Dorpsstraat 2a	DBG, K, 1184	Wonen	Maatschappelijk	Herstellen van een fout. Hier zit gedurende lange tijd een dokterspraktijk.
OKP		DBG, K, 2706 (gedeeltelijk)	Maatschappelijk	Groen	In overeenstemming brengen met huidig gebruik. Er is geen sprake meer van opslag op deze locatie.
OKP	Zeeduinsepoort 18 t/m 28		Aanduiding 'maximum aantal eenheden 5'	Aanduiding 'maximum aantal eenheden 6'	In overeenstemming brengen met feitelijke situatie. Er zijn zes woningen gebouwd binnen dit bouwvlak.
OKP	Zeeduinsepoort 10 t/m 16		Aanduiding 'maximum aantal eenheden 5'	Aanduiding 'maximum aantal eenheden 4'	In overeenstemming brengen met feitelijke situatie. Er zijn vier woningen gebouwd binnen dit bouwvlak.
OKP	Azalealaan 1 t/m 13		Wonen zonder bouwvlak	Wonen met bouwvlak	Herstellen van een fout. Bij het opstellen van bestemmingsplan Kom Oostkapelle is dit bouwvlak weggevallen.
OKP	Magnoliaaan 33	DBG, K, 2993	Sport + Maatvoering – maximum	Sport + bouwvlak + Maatvoering – maximum	Uniform bestemmen. In overeenstemming brengen met de wijze waarop andere sportvelden zijn bestemd.

			bebouwingspercentage 3%	bebouwingspercentage 5%	
SRK	Burg. Dregmanstraat	Veere, H, 1059, 997, 1378, 1377, 1346, 1294, 1343	Gemengd	Verkeer	In overeenstemming brengen met feitelijke situatie. Dit betreft een parkeerterrein.
SRK	Kadetweg 4	Veere, H, 2429, 2430, 2980, 2431	Sport, bouwvlak	Sport, bouwvlak maatvoering – maximum bebouwingspercentage 5%	Uniform bestemmen. In overeenstemming brengen met de wijze waarop andere sportvoorzieningen zijn bestemd
SRK	Kadetweg 2	Veere, H, 1212	Groen	Deels Wonen + aanduiding erf	In overeenstemming brengen met huidige eigendomssituatie. Dit perceel is in gebruik als tuin bij de woning.
SRK	Noordweg 125	Veere, H, 1354	Sport	Sport + aanduiding Maatschappelijk	In overeenstemming brengen met feitelijke gebruik. Hier bevindt zich naast een fitnessschool ook een fysiotherapiepraktijk.
SRK	Noordweg 133	Veere, H, 1485	Kantoor	Maatschappelijk	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevinden zich medische functies.
SRK	Oostkapelseweg 4	Veere, H, 939	Wonen	Kantoor	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich een kantoor.
SRK	Smidswegje 6	Veere H, 915	Bedrijf	Wonen + aanduiding erf	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich een woning.
SRK	Vrouwenpolderseweg 22	Veere, H, 504	Aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen –	Komt te vervallen	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier wordt geen LPG meer verkocht.



			veiligheidszone LPG		
SRK	Vrouwenpolderse weg 26	Veere, H, 2521	Agrarisch	Wonen	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich geen agrarisch bedrijf meer.
SRK	Wilgenhoekweg 4a	Veere, H, 991	Bedrijf	Cultuur en Ontspanning	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich een pottenbakker, dit valt niet onder de bestemming Bedrijf maar onder Cultuur en Ontspanning.
SRK	Zandput	Veere, H, 598	Bedrijf	Verkeer	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Dit perceel is in bezit van de gemeente en is ingericht als groenstrook in het openbaar gebied.
SRK	Zandput 21a	Veere, H, 322 gedeeltelijk	Recreatie – Verblijfsrecreatie  En Wonen	Maatschappelijk en Wonen	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich een opvang voor kinderen met een zorgvraag.
SRK	Zandput 9	Veere, H, 14	Agrarisch	Deels Wonen, deels aanduiding erf bij Wonen,	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. Dit is een tuin bij het woonhuis.
SRK	Vrouwenpolderse weg 18-20	Veere, H, 3070	Wonen + erf	Groen	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Deze grond is in eigendom van de gemeente. Er is geen sprake meer van een tuin bij een woonhuis.
SRK	De Meijstraat 6 t/m 22	Veere, H, 2806, 2807, 2808, 2809,	Agrarisch	Wonen + erf	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. De grond is verkocht en wordt gebruikt als tuin.

		2810, 2811, 2812, 2813			
SRK	Bogerdweie 35	Veere, H, 1391	Wonen	Groen	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. De grond is in eigendom van de gemeente en wordt niet gebruikt ten behoeve van Wonen.
VRE	Bastion 2	Veere, A , 1907	Horeca	Horeca + aanduiding erf	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich een terrasoverkapping ten behoeve van de horeca.
VRE	Markt 5	Veere, A, 646	Maatschappelijk	Cultuur en Ontspanning	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik.
VRE	Oudestraat 26	Veere, A, 1969	Maatschappelijk	Cultuur en Ontspanning	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik.
VRE	Sluisweg 9	Veere, A, 731 Gedeeltelijk	Verkeer	Bedrijf + aanduiding gemaal	Uniform bestemmen. Alle gemalen moeten op dezelfde wijze worden bestemd.
VRE	Veerseweg 10, 8	VRE, A, 1433, 2313 en 1425	Agrarisch	Wonen + aanduiding erf	In overeenstemming brengen met het feitelijk gebruik.
VRE		VRE, A, 2127	Maatschappelijk	Bedrijf + aanduiding gemaal	Uniform bestemmen. Alle gemalen moeten op dezelfde wijze worden bestemd.
VRP	Zoekweg 1	VRE, G, 1168 gedeeltelijk	Wonen + bouwvlak + aanduiding erf	Wonen, zonder aanduiding erf op het bouwvlak	Herstellen van een fout. Er hoort geen aanduiding Erf op het bouwvlak te liggen.
WK P	De Casembrootstraa t	WKP, B, 6646, 6645, 6647, 6669, 6649	Recreatief	Wonen (zonder bouwvlak)	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik;. Deze percelen worden gebruikt ten behoeve van parkeren door bewoners uit de straat.

WK P	Noordstraat 12a	WKP, B, 6057	Wonen	Maatschappelijk	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier zit sinds circa 1990 een tandartspraktijk.
WK P	Ridderkerklaan	WKP, B, 6730	Groen	Bedrijf + aanduiding gemaal	Uniform bestemmen. Alle gemalen moeten op dezelfde wijze worden bestemd.
WK P	Zuidstraat 47	WKP, B, 5558	Detailhandel	Cultuur en ontspanning	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Een galerie past niet in de bestemming Detailhandel maar hoort in de bestemming Cultuur en Ontspanning.
WK P	Zuidstraat 43	WKP, B, 5954	Detailhandel	Wonen + aanduiding erf	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich een woonhuis.
ZLD	Duinstraatje 8	VKN, E, 350, 351	Maximale gothoogte 10 meter	Maximale gothoogte 4 meter	Herstellen van een fout.
ZLD	Langendam 61	VKN, E, 1792	Bedrijf	Bedrijf + aanduiding brandweergarage	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich een brandweergarage. We willen uitsluitend dit gebruik toestaan.
ZLD	Sloestraat	VKN, E, 2864	Bedrijf	Aanduiding gemaal	Uniform bestemmen. Alle gemalen moeten op dezelfde wijze worden bestemd.
ZLD	Bosweg 43	VKN, D, 440	Recreatie – Verblijfsrecreatie	Aanduiding `maximum aantal eenheden 6´	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevinden zich zes eenheden.

# Bijlage 3 Cultuurhistorische waardevolle panden

## BIJLAGEN

1. Monumentenlijst 2014
2. Begrenzing Beschermd Stadsgezicht Veere
3. Historisch waardevolle boerderijen categorie A en B
4. Historisch waardevolle gebouwen (gemeentelijst)
5. Cultuurhistorische waardenkaart (schaal 1:25.000)

## 1. MONUMENTENLIJST 2015

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Rijksmonument nr.	Woonplaats	Naam	Hoofdcategorie	Subcategorie	Begin bouwjaar	Einde bouwjaar	Inschrijf datum	Situering	Straatnaam	Huisnr.	Toev.	Postcode
13206	Aagtekerke	Sint Jan ten Heere	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19660927		Prelaatweg	84		4363 NJ
13208	Aagtekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Omwalling	0	0	19660927	Bij	Prelaatweg	13		4363 NB
13209	Aagtekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Omwalling	0	0	19660927	Bij	Herenweg	2		4363 NS
28104	Aagtekerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19690702		Dorpsplein	21		4363 AA
28105	Aagtekerke		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19670613		Dorpsplein	4		4363 AC
28106	Aagtekerke		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19670613		Dorpsplein	6		4363 AC
28107	Aagtekerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670613		Bergwegje	2		4363 RG
28108	Aagtekerke		Boerderij, molen, bedrijf	Industrie- en poldermolen	0	0	19670613		Molenwegje	3		4363 AJ
28109	Aagtekerke		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19740205		Kloosterweg	4		4363 SC
28110	Aagtekerke		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19750521		Prelaatweg	81		4363 ND
45687	Aagtekerke		Archeologie	Archeologie	0	0	19691218		N.v.t.	0		4363 ZA
45688	Aagtekerke		Archeologie	Archeologie	0	0	19691218		N.v.t.	0		4363 ZA
508356	Aagtekerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	1910	1910	19980120		Roosjesweg	8		4363 RE
508357	Aagtekerke		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	1910	1910	19980120		Roosjesweg	8		4363 RE
508358	Aagtekerke		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	1910	1910	19980120		Roosjesweg	8		4363 RE
508359	Aagtekerke		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	1910	1910	19980120		Roosjesweg	8		4363 RE
36851	Biggekerke		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19670613		Valkenisseweg	33		4373 AR
36852	Biggekerke		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19670613		Kerkplein	1		4373 AA
36853	Biggekerke		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19670613		Kerkplein	1		4373 AA
36854	Biggekerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670613		Kerkplein	5		4373 AA
36855	Biggekerke		Woningen en woningbcomplx	Werk-woonhuis	0	0	19670613		Kerkplein	15		4373 AA
36856	Biggekerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19750611		Kerkplein	21		4373 AB
36857	Biggekerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670613		Kerkplein	23		4373 AB
36858	Biggekerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670613		Kerkplein	30		4373 AB
36859	Biggekerke		Boerderij, molen, bedrijf	Industrie- en poldermolen	0	0	19670613		Oostweg	4		4373 RA
46135	Biggekerke		Archeologie	Archeologie	0	0	19740822		N.v.t.	0		4373 ZA

Rijksmonument nr.	Woonplaats	Naam	Hoofdcategorie	Subcategorie	Begin bouwjaar	Einde bouwjaar	Inschrijf datum	Situering	Straatnaam	Huisnr.	Toev.	Postcode
46136	Biggekerke		Archeologie	Archeologie	0	0	19740822		N.v.t.	0		4373 ZA
46138	Biggekerke		Archeologie	Archeologie	0	0	19740822		N.v.t.	0		4373 ZA
529332	Biggekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712	Bij	Lageweg	3		4373 RK
529334	Biggekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712	Bij	Bergweg	3		4373 RH
529335	Biggekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
46134	Boudewijnskerke		Archeologie	Archeologie	0	0	19740822		N.v.t.	0		4370 AA
508142	Buttinge		Archeologie	Archeologie	0	0	19980909		N.v.t.	0		4350 AA
13201	Domburg	Badpaviljoen	Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19830511		Badhuisweg	1		4357 AV
13202	Domburg		Bestuur,recht., overh.geb.	Bestuursgebouw en onderdl	0	0	19660927		Markt	1		4357 BG
13203	Domburg		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19660927		Markt	8		4357 BG
13204	Domburg	Duinwijk	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19711006		Schelpweg	11		4357 RJ
13205	Domburg		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19660927		Stationsstraat	1		4357 BK
13207	Domburg	Weltevreden	Boerderij, molen, bedrijf	Industrie- en poldermolen	0	0	19660927		Roosjesweg	4		4357 ED
42155	Domburg	Klein Duinvliet	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19670613		Domburgseweg	48		4357 NH
507938	Domburg	Buitenplaats Duinvliet	Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats	1840	1840	20000217		Domburgseweg	44		4357 NH
507940	Domburg		Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	1850	1900	20000217		Domburgseweg	44		4357 NH
507942	Domburg		Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats	1850	1900	20000217		Domburgseweg	44		4357 NH
507943	Domburg		Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	1850	1900	20000217		Domburgseweg	44		4357 NH
508057	Domburg	Villa de Wael	Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	1883	1903	19971021		Domburgseweg	6		4357 BB
508058	Domburg		Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	1880	1905	19971021		Domburgseweg	6		4357 BB
508059	Domburg		Kastelen,landh., parken ed	Bijgebouwen kastelen enz.	1883	1883	19971021		Domburgseweg	10		4357 BB
508061	Domburg		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	1885	1885	19971021		Domburgseweg	12		4357 BB
508062	Domburg		Sport,recreatie, horeca ed	Sport en recreatie	1885	1910	19971021		Domburgseweg	12		4357 BB
508064	Domburg	de Bruinvis	Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	1905	1905	19971021		Nehalennia-weg	14		4357 AW
508065	Domburg	Strandholm	Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	1890	1900	19971021		Nehalennia-	3		4357 AW

Rijksmonument nr.	Woonplaats	Naam	Hoofdcategorie	Subcategorie	Begin bouwjaar	Einde bouwjaar	Inschrijf datum	Situering	Straatnaam	Huisnr.	Toev.	Postcode
									weg			
508066	Domburg	Watertoren	Boerderij, molen, bedrijf	Nutsbedrijf	1933	1933	19971021		Nehalennia-weg	20		4357 AW
508067	Domburg	Carmen Sylva	Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	1886	1887	19971021		Noordstraat	39		4357 AN
508068	Domburg	't Haventje	Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	1920	1920	19971021		Burgemeester van Teylingen-park	18		4357 AX
508070	Domburg		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	1840	1900	19971021		Domburgse-weg	44		4357 NH
508543	Domburg		Archeologie	Archeologie	0	0	20010724		N.v.t.	0		4357 ZG
37011	Gapinge		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19670228		Dorpsstraat	25		4352 AB
37012	Gapinge		Boerderij, molen, bedrijf	Industrie- en poldermolen	0	0	19670228		Dorpsstraat	1		4352 AA
37013	Gapinge		Verdedigingsw., milit.geb	Omwalling	0	0	19670228		N.v.t.	0		4350 AA
46008	Gapinge		Archeologie	Archeologie	0	0	19731011		N.v.t.	0		4350 AA
46009	Gapinge		Archeologie	Archeologie	0	0	19731011		N.v.t.	0		4350 AA
46013	Gapinge		Archeologie	Archeologie	0	0	19731011		N.v.t.	0		4350 AA
50783	Gapinge		Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	1900	1930	19971021	Bij	Dorpsstraat	1		4352 AA
28111	Grijpskerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670613		Mariekerkse-weg	26		4364 AS
28112	Grijpskerke		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19670613		Hogelandse-weg	1		4364 SB
28113	Grijpskerke		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19670613		Kerkring	26		4364 AN
28114	Grijpskerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19720530		Middelburgse-weg	42		4364 TC
28116	Grijpskerke		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19670613	Bij	Poppendam-seweg	4		4364 SL
28125	Grijpskerke	't Munnikenhof	Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats	0	0	19660927		Jacob Cats-weg	2		4364 TE
45689	Grijpskerke		Archeologie	Archeologie	0	0	19691218		N.v.t.	0		4364 ZA
508361	Grijpskerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	1865	1865	19981103		Jacob Cats-weg	8		4364 TE
508364	Grijpskerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	1915	1915	19980120		Jacob Cats-weg	4		4364 TE
508365	Grijpskerke		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	1929	1929	19980120		Jacob Cats-weg	4		4364 TE
508366	Grijpskerke		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	1900	1900	19980120		Jacob Cats-weg	4		4364 TE



Rijksmonument nr.	Woonplaats	Naam	Hoofdcategorie	Subcategorie	Begin bouwjaar	Einde bouwjaar	Inschrijf datum	Situering	Straatnaam	Huisnr.	Toev.	Postcode
529328	Groot-Valkenisse		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529329	Groot-Valkenisse		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529330	Groot-Valkenisse		Verdedigingsw., milit.geb	Versperring	1943	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529331	Klein-Valkenisse		Verdedigingsw., milit.geb	Versperring	1942	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529358	Klein-Valkenisse		Verdedigingsw., milit.geb	Militair verblijfsgebouw	0	0	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529359	Klein-Valkenisse		Verdedigingsw., milit.geb	Militair verblijfsgebouw	0	0	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529360	Klein-Valkenisse		Verdedigingsw., milit.geb	Militair verblijfsgebouw	0	0	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529361	Klein-Valkenisse		Verdedigingsw., milit.geb	Militair verblijfsgebouw	0	0	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529362	Klein-Valkenisse		Verdedigingsw., milit.geb	Militair verblijfsgebouw	0	0	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529363	Klein-Valkenisse		Verdedigingsw., milit.geb	Militair verblijfsgebouw	0	0	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529364	Klein-Valkenisse		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	0	0	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529365	Klein-Valkenisse		Verdedigingsw., milit.geb	Militaire opslagplaats	0	0	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529366	Klein-Valkenisse		Verdedigingsw., milit.geb	Militaire opslagplaats	0	0	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529367	Klein-Valkenisse		Verdedigingsw., milit.geb	Militaire opslagplaats	0	0	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529368	Klein-Valkenisse		Verdedigingsw., milit.geb	Bijgebouwen	1943	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529369	Klein-Valkenisse		Verdedigingsw., milit.geb	Militair verblijfsgebouw	0	0	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529370	Klein-Valkenisse		Verdedigingsw., milit.geb	Militair verblijfsgebouw	0	0	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
36860	Koudekerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19720621		Dishoekseweg	30		4371 NH
36861	Koudekerke		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19670613		Dorpsplein	1		4371 AA
36862	Koudekerke		Boerderij, molen, bedrijf	Industrie- en poldermolen	0	0	19790130		Middelburgsestraat	110		4371 EV
36863	Koudekerke	Slot der Boede	Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats	0	0	19670613		Vlissingsestraat	19		4371 RB
46139	Koudekerke		Archeologie	Archeologie	0	0	19740822		N.v.t.	0		4370 AA

Rijksmonument nr.	Woonplaats	Naam	Hoofdcategorie	Subcategorie	Begin bouwjaar	Einde bouwjaar	Inschrijf datum	Situering	Straatnaam	Huisnr.	Toev.	Postcode
507646	Koudekerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	1875	1875	19980120		Vlissingsestraat	23		4371 RA
507648	Koudekerke		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	1875	1875	19980120		Vlissingsestraat	23		4371 RA
507649	Koudekerke		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	1875	1875	19980120		Vlissingsestraat	23		4371 RA
507650	Koudekerke	Huis ter Schelde	Woningen en woningbcomplx	Dienstwoning	1910	1910	19970120		Vlissingsestraat	40		4371 RE
519309	Koudekerke	Moesbosch	Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats	1871	1871	20020909		Vlissingsestraat	28		4371 RE
519310	Koudekerke		Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	1944	1944	20020909	Bij	Vlissingsestraat	28		4371 RE
519311	Koudekerke		Kastelen,landh., parken ed	Bijgebouwen kastelen enz.	1692	1692	20020909	Bij	Vlissingsestraat	28		4371 RE
519312	Koudekerke		Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	1812	1812	20020909	Bij	Vlissingsestraat	28		4371 RE
529336	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529337	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529338	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Versperring	1942	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529339	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529340	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529341	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Bomvrij militair object	1943	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529342	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712	Bij	Biggekerksestraat	8		4371 EZ
529343	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712	Bij	Biggekerksestraat	6		4371 EZ
529344	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Militair verblijfsgebouw	1943	1943	20130712	Bij	Middelburgsestraat	17		4371 EP
529345	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Bomvrij militair object	1942	1942	20130712	Bij	Middelburgsestraat	29		4371 EP
529347	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529348	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529349	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712	Bij	Ter Poorteweg	13		4371 RL
529350	KOUDEKERKE		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529351	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712	Bij	Groeneweg	12		4371 RP
529352	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712	Bij	Groeneweg	12		4371 RP
529353	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA

Rijksmonument nr.	Woonplaats	Naam	Hoofdcategorie	Subcategorie	Begin bouwjaar	Einde bouwjaar	Inschrijf datum	Situering	Straatnaam	Huisnr.	Toev.	Postcode
529354	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529355	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1943	1943	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529356	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1944	1944	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
529357	Koudekerke		Verdedigingsw., milit.geb	Kazemat	1944	1944	20130712		N.v.t.	0		4370 AA
46137	Krommenhoeke		Archeologie	Archeologie	0	0	19740822		N.v.t.	0		4370 AA
45690	Mariekerke		Archeologie	Archeologie	0	0	19691218		N.v.t.	0		4363 ZA
28117	Meliskerke		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19670613		Torenstraat	10		4365 AE
28118	Meliskerke		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19670613		Torenstraat	8	Rood	4365 AE
28119	Meliskerke		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19670613		Dorpsstraat	1		4365 AL
28120	Meliskerke		Boerderij, molen, bedrijf	Industrie- en poldermolen	0	0	19670613		Molenweg	3		4365 NN
28121	Meliskerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670613		Poppendamseweg	13		4365 SB
28122	Meliskerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670613		Valkenburgstraat	3		4365 AB
28123	Meliskerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670613		Valkenburgstraat	5		4365 AB
28124	Meliskerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670613		Valkenburgstraat	7		4365 AB
42156	Oostkapelle	Altijd zorg	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19670613		Aagtekerkseweg	5		4356 RH
42160	Oostkapelle	Cranestein	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19760414		Wijkhuijweg	10		4356 RC
42161	Oostkapelle		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19670613		Molenweg	8		4356 AB
42162	Oostkapelle		Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats	0	0	19771101		Molenweg	36		4356 AB
42163	Oostkapelle		Boerderij, molen, bedrijf	Industrie- en poldermolen	0	0	19670613		Noordweg	2		4356 EC
42164	Oostkapelle	Groot Middenhof	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19740620		Noordweg	39		4356 EB
42165	Oostkapelle	Klein Middenhof	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19670613		Noordweg	54		4356 ED
42166	Oostkapelle		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19670613		Waterstraat	2		4356 BJ
42167	Oostkapelle		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19670613		Waterstraat	4		4356 BJ
409334	Oostkapelle	Zeeduin	Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats	0	0	19911211		Dunoweg	12		4356 EK
409335	Oostkapelle	Zeeduin	Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	0	0	19911211	Bij	Dunoweg	12		4356 EK
409336	Oostkapelle	Zeeduin	Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	0	0	19911211	Bij	Noordweg	31		4356 EB
409337	Oostkapelle	Zeeduin	Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	0	0	19911211	Bij	Dunoweg	10		4356 EK

Rijksmonument nr.	Woonplaats	Naam	Hoofdcategorie	Subcategorie	Begin bouwjaar	Einde bouwjaar	Inschrijf datum	Situering	Straatnaam	Huisnr.	Toev.	Postcode
409338	Oostkapelle	Zeeduin	Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	0	0	19911211	Bij	Dunoweg	12		4356 EK
409339	Oostkapelle	Zeeduin	Kastelen,landh., parken ed	Bijgebouwen kastelen enz.	0	0	19911211		Dunoweg	14		4356 EK
409340	Oostkapelle	Zeeduin	Woningen en woningbcomplx	Dienstwoning	0	0	19911211		Dunoweg	10		4356 EK
507929	Oostkapelle	Buitenplaats Westhove	Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats	1250	1300	20000414		Duinvietweg	8		4356 ND
507931	Oostkapelle	Buitenplaats Westhove	Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	1550	1550	20000414	Bij	Duinvietweg	8		4356 ND
507932	Oostkapelle	Buitenplaats westhove	Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	1850	1900	20000414	Bij	Duinvietweg	8		4356 ND
507933	Oostkapelle	Buitenplaats Westhove	Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	1750	1800	20000414	Bij	Duinvietweg	8		4356 ND
507934	Oostkapelle	Buitenplaats Westhove	Kastelen,landh., parken ed	Bijgebouwen kastelen enz.	1750	1800	20000414	Bij	Duinvietweg	8		4356 ND
507935	Oostkapelle	Buitenplaats Westhove	Kastelen,landh., parken ed	Bijgebouwen kastelen enz.	1750	1800	20000414	Bij	Duinvietweg	8		4356 ND
507936	Oostkapelle	Buitenplaats Wethove	Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	1750	1800	20000414		Duinvietweg	6		4356 ND
507937	Oostkapelle	Buitenplaats Westhove	Kastelen,landh., parken ed	Bijgebouwen kastelen enz.	1900	1900	20000414		Duinvietweg	10		4356 ND
509727	Oostkapelle	Berkenbosch	Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats	0	0	19990428		Duinbeekseweg	25		4356 CD
509729	Oostkapelle		Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	0	0	19990428	Bij	Duinbeekseweg	25		4356 CD
509730	Oostkapelle		Kastelen,landh., parken ed	Bijgebouwen kastelen enz.	0	0	19990428		Duinbeekseweg	29		4356 CD
513260	Oostkapelle	Duinbeek	Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats	1700	1750	20000322		Duinbeekseweg	19		4356 CD
513262	Oostkapelle		Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	1850	1900	20000322	Bij	Duinbeekseweg	19		4356 CD
513263	Oostkapelle		Woningen en woningbcomplx	Dienstwoning	1700	1800	20000322		Duinbeekseweg	17		4356 CD
513264	Oostkapelle		Woningen en woningbcomplx	Dienstwoning	1700	1800	20000322		Duinbeekseweg	21		4356 CD
513265	Oostkapelle		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	1700	1800	20000322	Bij	Duinbeekseweg	19		4356 CD
520094	Oostkapelle		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	20041222		Dunoweg	3		4356 EJ
522878	Oostkapelle	Klein Berkenbosch	Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	1691	1691	20020521		Duinbeekseweg	7		4356 CD
528733	Oostkapelle		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	1875	1875	20041222	Bij	Dunoweg	3		4356 EJ
528734	Oostkapelle		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	1629	1629	20041222	Bij	Dunoweg	3		4356 EJ

Rijksmonument nr.	Woonplaats	Naam	Hoofdcategorie	Subcategorie	Begin bouwjaar	Einde bouwjaar	Inschrijf datum	Situering	Straatnaam	Huisnr.	Toev.	Postcode
530002	Oostkapelle		Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats	1839	1839	20070716	Bij	Dunoweg	2		4356 EK
530003	Oostkapelle		Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	1839	1839	20070716	Bij	Dunoweg	2		4356 EK
530004	Oostkapelle		Kastelen,landh., parken ed	Bijgebouwen kastelen enz.	1839	1839	20070716		Dunoweg	4		4356 EK
530005	Oostkapelle		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	1860	1860	20070716		Dunoweg	8		4356 EK
530006	Oostkapelle		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	1857	1857	20070716	Bij	Dunoweg	8		4356 EK
530007	Oostkapelle		Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	1780	1780	20070716		Munnikweg	1		4356 EK
530008	Oostkapelle		Kastelen,landh., parken ed	Bijgebouwen kastelen enz.	1839	1839	20070716		Dunoweg	2		4356 EK
530641	Oostkapelle		Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	0	0	20070716	Bij	Dunoweg	4		4356 EK
530642	Oostkapelle		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	20070716	Bij	Dunoweg	8		4356 EK
37028	Serooskerke		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19670613		Noordweg	3		4353 AR
37029	Serooskerke		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19670613		Noordweg	3		4353 AR
37030	Serooskerke		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19740611		Smidswegje	8		4353 BG
37031	Serooskerke		Boerderij, molen, bedrijf	Industrie- en poldermolen	0	0	19670613		Vrouwenpolderseweg	55	A	4353 BC
507824	Serooskerke		Kastelen,landh., parken ed	Kasteel, buitenplaats	1894	1894	19981103		Oostkapelseweg	4		4353 EH
507825	Serooskerke		Kastelen,landh., parken ed	Bijgebouwen kastelen enz.	1895	1895	19981103		Oostkapelseweg	2	a	4353 EH
507826	Serooskerke		Kastelen,landh., parken ed	Tuin, park en plantsoen	1850	1900	19981103	Bij	Oostkapelseweg	4		4353 EH
507837	Serooskerke		Religieuze gebouwen	Kerkelijke dienstwoning	1879	1879	19970911		Torenstraat	8		4353 AC
36889	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Baljuwstraat	1		4351 AR
36890	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Baljuwstraat	3		4351 AR
36891	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	11		4351 AA
36892	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	13		4351 AA
36893	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	15		4351 AA
36894	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	19		4351 AA
36895	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	21		4351 AA
36896	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	23		4351 AA
36897	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	25		4351 AA
36898	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	27		4351 AA

Rijksmonument nr.	Woonplaats	Naam	Hoofdcategorie	Subcategorie	Begin bouwjaar	Einde bouwjaar	Inschrijf datum	Situering	Straatnaam	Huisnr.	Toev.	Postcode
36899	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	29		4351 AA
36900	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	31		4351 AA
36901	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	39		4351 AB
36902	Veere		Handel,kant.,opsl, transp.	Opslag	0	0	19670518		Kaai	41		4351 AB
36903	Veere		Handel,kant.,opsl, transp.	Opslag	0	0	19670518		Kaai	43		4351 AB
36904	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	45		4351 AB
36905	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	51		4351 AB
36906	Veere		Woningen en woningbcomplx	Werk-woonhuis	0	0	19670518		Kaai	57		4351 AB
36907	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	59		4351 AB
36908	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	63		4351 AB
36909	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	75		4351 AC
36910	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	77		4351 AC
36911	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	79		4351 AC
36912	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	81		4351 AC
36913	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	83		4351 AC
36914	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	87		4351 AC
36915	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	89		4351 AC
36916	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	91		4351 AC
36917	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	99		4351 AD
36918	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	101		4351 AD
36919	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kaai	107		4351 AD
36920	Veere		Verdedigingsw., milit.geb	Fort, vesting en -onderdl	0	0	19670518		Kaai	2		4351 AA
36921	Veere		Verdedigingsw., milit.geb	Fort, vesting en -onderdl	0	0	19670518		Kaai	4		4351 AA
36922	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kapellestraat	5		4351 AL
36923	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kapellestraat	7		4351 AL
36924	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kapellestraat	17		4351 AL
36925	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kapellestraat	23		4351 AL
36926	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kapellestraat	25		4351 AL
36927	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kerkstraat	7		4351 AK
36928	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kraanstraat	2		4351 AE

Rijksmonument nr.	Woonplaats	Naam	Hoofdcategorie	Subcategorie	Begin bouwjaar	Einde bouwjaar	Inschrijf datum	Situering	Straatnaam	Huisnr.	Toev.	Postcode
36929	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kraanstraat	4		4351 AE
36930	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kraanstraat	6		4351 AE
36931	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Kraanstraat	8		4351 AE
36932	Veere		Woningen en woningbcomplx	Werk-woonhuis	0	0	19670518		Markt	1		4351 AG
36933	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	3		4351 AG
36934	Veere		Bestuur,recht., overh.geb.	Overheidsgebouw	0	0	19670518		Markt	5		4351 AG
36935	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	7		4351 AG
36936	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	9		4351 AG
36937	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	11		4351 AG
36938	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	17		4351 AG
36939	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	23		4351 AG
36940	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	31		4351 AG
36941	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	33		4351 AG
36942	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	35		4351 AG
36943	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19720523		Markt	39		4351 AG
36944	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	41		4351 AG
36945	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	2		4351 AH
36946	Veere		Woningen en woningbcomplx	Werk-woonhuis	0	0	19670518		Markt	4		4351 AH
36947	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	6		4351 AH
36948	Veere		Woningen en woningbcomplx	Werk-woonhuis	0	0	19670518		Markt	8		4351 AH
36949	Veere		Woningen en woningbcomplx	Werk-woonhuis	0	0	19670518		Markt	10		4351 AH
36950	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	18		4351 AH
36951	Veere		Woningen en woningbcomplx	Werk-woonhuis	0	0	19670518		Markt	20		4351 AH
36952	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	22		4351 AH
36953	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	24		4351 AH
36954	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	30		4351 AH
36955	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	32		4351 AH
36956	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Markt	34		4351 AH
36957	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Oudestraat	21		4351 AS
36958	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Oudestraat	23		4351 AS



Rijksmonument nr.	Woonplaats	Naam	Hoofdcategorie	Subcategorie	Begin bouwjaar	Einde bouwjaar	Inschrijf datum	Situering	Straatnaam	Huisnr.	Toev.	Postcode
36959	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Oudestraat	25		4351 AS
36960	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Oudestraat	27		4351 AS
36961	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Oudestraat	33		4351 AT
36962	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Oudestraat	35		4351 AT
36963	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Oudestraat	41		4351 AT
36964	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Oudestraat	51		4351 AT
36965	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Oudestraat	55		4351 AT
36966	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Oudestraat	14		4351 AV
36967	Veere		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19670518		Oudestraat	26		4351 AV
36969	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Oudestraat	28		4351 AV
36970	Veere		Religieuze gebouwen	Vanwege onderdelen kerk	0	0	19670518		N.v.t.	0		4350 AA
36971	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Pieterstraat	4		4351 AN
36972	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Simon Oomstraat	3		4351 AM
36973	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Stadhuisstraat	1		4351 AX
36974	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Wagenaarstraat	26		4351 BC
36975	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Wagenaarstraat	28		4351 BC
36976	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Wagenaarstraat	30		4351 BC
36977	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Wagenaarstraat	33		4351 BB
36978	Veere		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19670518		Wagenaarstraat	43		4351 BB
36979	Veere		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19670518		Wagenaarstraat	51		4351 BB
36980	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Warwijksestraat	9		4351 BE
36981	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Warwijksestraat	11		4351 BE
36982	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Warwijksestraat	13		4351 BE
36983	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Warwijksestraat	15		4351 BE
36984	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Warwijksestraat	17		4351 BE



Rijksmonument nr.	Woonplaats	Naam	Hoofdcategorie	Subcategorie	Begin bouwjaar	Einde bouwjaar	Inschrijf datum	Situering	Straatnaam	Huisnr.	Toev.	Postcode
36985	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Warwijksestraat	19		4351 BE
36986	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Warwijksestraat	2		4351 BE
36987	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Warwijksestraat	4		4351 BE
36988	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Warwijksestraat	6		4351 BE
36989	Veere		Boerderij, molen, bedrijf	Industrie	0	0	19670518		Warwijksestraat	10		4351 BE
36990	Veere		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19670518		Warwijksestraat	14		4351 BE
36991	Veere		Boerderij, molen, bedrijf	Industrie- en poldermolen	0	0	19670518		Warwijksestraat	16		4351 BE
36992	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Wijngaardstraat	5		4351 AP
36993	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Wijngaardstraat	7		4351 AP
36994	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19750730		Wijngaardstraat	23		4351 AP
36995	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19771101		Zanddijkseweg	4		4351 NN
36996	Veere		Verdedigingsw., milit.geb	Fort, vesting en -onderdl	0	0	19670518		N.v.t.	0		4350 AA
36997	Veere		Verdedigingsw., milit.geb	Fort, vesting en -onderdl	0	0	19670518		N.v.t.	0		4350 AA
36998	Veere		Verdedigingsw., milit.geb	Fort, vesting en -onderdl	0	0	19670518		N.v.t.	0		4350 AA
36999	Veere		Verdedigingsw., milit.geb	Fort, vesting en -onderdl	0	0	19670518		N.v.t.	0		4350 AA
37000	Veere		Verdedigingsw., milit.geb	Fort, vesting en -onderdl	0	0	19670518		N.v.t.	0		4350 AA
37001	Veere		Verdedigingsw., milit.geb	Fort, vesting en -onderdl	0	0	19670518		N.v.t.	0		4350 AA
37002	Veere		Verdedigingsw., milit.geb	Fort, vesting en -onderdl	0	0	19670518		N.v.t.	0		4350 AA
37003	Veere		Verdedigingsw., milit.geb	Fort, vesting en -onderdl	0	0	19670518		N.v.t.	0		4350 AA
37004	Veere		Verdedigingsw., milit.geb	Fort, vesting en -onderdl	0	0	19670518		N.v.t.	0		4350 AA
37005	Veere		Verdedigingsw., milit.geb	Fort, vesting en -onderdl	0	0	19670518		N.v.t.	0		4350 AA
37015	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Veerseweg	36		4351 NB
37016	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Veerseweg	36		4351 NB
37017	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Veerseweg	38		4351 NB
37018	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Veerseweg	40		4351 NB
37019	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Veerseweg	42		4351 NB

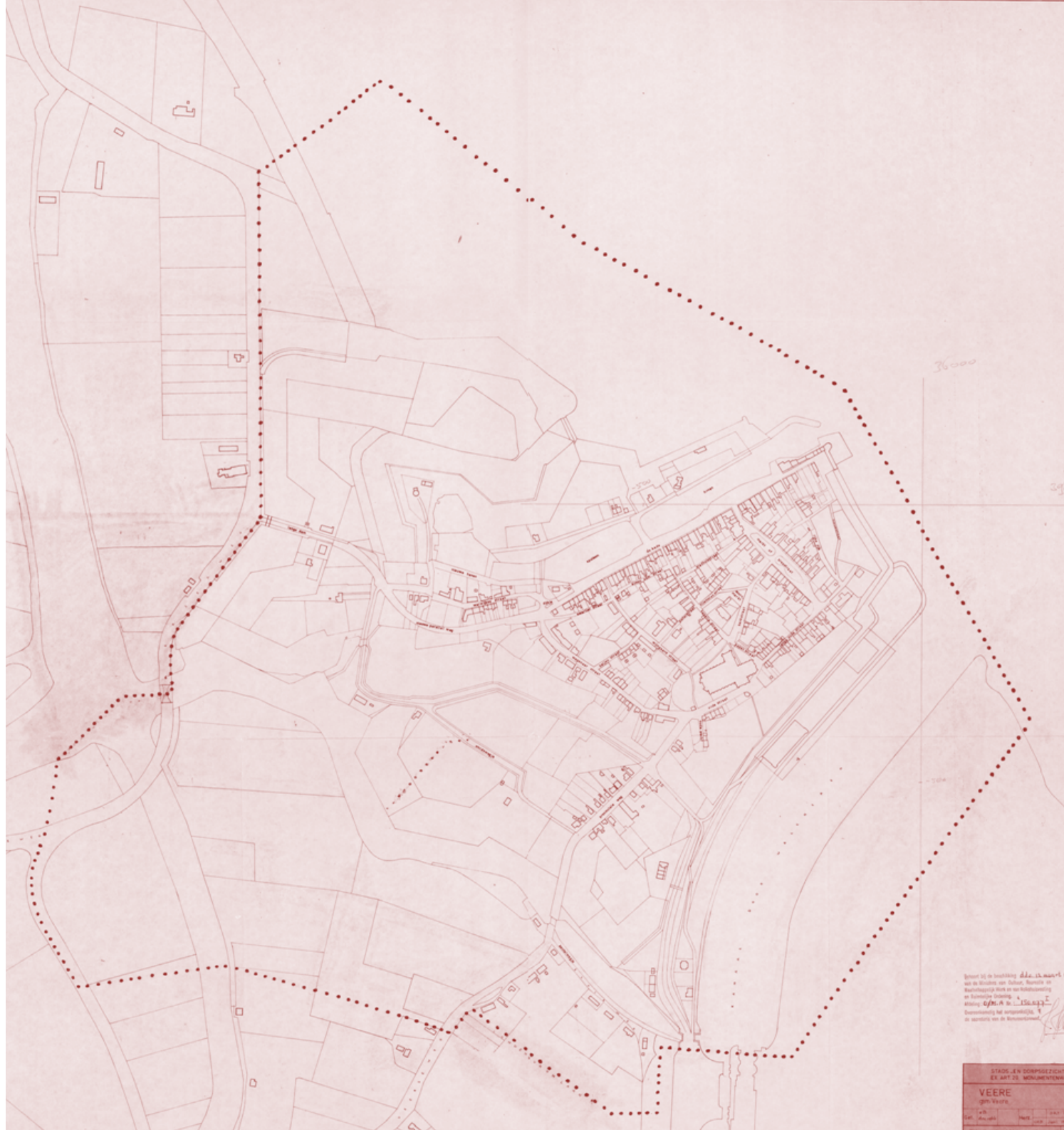
Rijksmonument nr.	Woonplaats	Naam	Hoofdcategorie	Subcategorie	Begin bouwjaar	Einde bouwjaar	Inschrijf datum	Situering	Straatnaam	Huisnr.	Toev.	Postcode
37020	Veere		Woningen en woningbcomplx	Onderdeel woningen e.d.	0	0	19670518	Bij	Veerseweg	42		4351 NB
37023	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Veerseweg	56		4351 NB
37024	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Veerseweg	58		4351 NB
37025	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670518		Veerseweg	60		4351 NB
37026	Veere		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19670518		Veerseweg	59		4351 NA
37027	Veere		Uitvaartcentr. en begrfpl.	Begraafplaats en -onderdl	0	0	19670518		N.v.t.	0		4350 AA
46010	Veere		Archeologie	Archeologie	0	0	19731011		N.v.t.	0		4350 AA
46011	Veere		Archeologie	Archeologie	0	0	19731011		N.v.t.	0		4350 AA
46012	Veere		Archeologie	Archeologie	0	0	19731011		N.v.t.	0		4350 AA
507816	Veere		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	1873	1873	19970806		Kruisweg	6		4351 SE
507818	Veere		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	1873	1873	19970806		Kruisweg	6		4351 SE
507820	Veere		Verdedigingsw., milit.gcb	Militaire opslagplaats	1916	1916	19970806		Kanaalweg O.Z.	3		4351 RG
507821	Veere		Sport,recreatie, horeca ed	Horeca	1916	1916	19970806		Kanaalweg O.Z.	3		4351 RG
507822	Veere		Weg- en waterbouwk.werken	Aanlegvoorziening	1916	1916	19970806		Kanaalweg O.Z.	3		4351 RG
507828	Veere		Weg- en waterbouwk.werken	Waterkering en -doorlaat	1872	1872	19970806		Kanaalweg W.Z.	2		4351 RE
507829	Veere		Weg- en waterbouwk.werken	Brug	1872	1900	19970806	Bij	Kanaalweg W.Z.	6		4351 RE
507830	Veere		Weg- en waterbouwk.werken	Bedieningsgebouw	1879	1879	19970806		Kanaalweg O.Z.	9		4351 RG
507831	Veere		Weg- en waterbouwk.werken	Waterkering en -doorlaat	1872	1872	19970806		Kanaalweg W.Z.	7		4351 RE
507832	Veere		Weg- en waterbouwk.werken	Bedieningsgebouw	1872	1872	19970806		Kanaalweg W.Z.	16		4351 RE
507833	Veere		Handel,kant.,opsl, transp.	Opslag	1875	1875	19970806	Tegenover	Kanaalweg W.Z.	18		4351 RE
507834	Veere		Handel,kant.,opsl, transp.	Opslag	1875	1900	19970806		Kanaalweg W.Z.	11		4351 RE
507835	Veere		Weg- en waterbouwk.werken	Waterkering en -doorlaat	1869	1872	19970806	Bij	Kanaalweg W.Z.	16		4351 RE
507836	Veere	Oostersluis	Weg- en waterbouwk.werken	Waterkering en -doorlaat	1869	1873	19970806	Bij	Kanaalweg O.Z.	7		4351 RG
528806	Veere		Archeologie	Archeologie	0	0	20060714		N.v.t.	0		4350 AA

Rijksmonument nr.	Woonplaats	Naam	Hoofdcategorie	Subcategorie	Begin bouwjaar	Einde bouwjaar	Inschrijf datum	Situering	Straatnaam	Huisnr.	Toev.	Postcode
37006	Vrouwenpolder		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670228		Dorpsdijk	40		4354 AD
37007	Vrouwenpolder		Woningen en woningbcomplx	Werk-woonhuis	0	0	19670228		Dorpsdijk	42		4354 AD
37008	Vrouwenpolder		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670228		Dorpsdijk	44		4354 AD
37009	Vrouwenpolder		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19670228		Fort den Haakweg	2		4354 AE
37010	Vrouwenpolder		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19670228		Koningin Emmaweg	26		4354 KE
38850	Westkapelle		Woningen en woningbcomplx	Woonhuis	0	0	19660927		Markt	92		4361 AG
38851	Westkapelle		Boerderij, molen, bedrijf	Industrie- en poldermolen	0	0	19660927		Molenwal	25		4361 CC
38852	Westkapelle		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19740205		Prelaatweg	1		4361 JB
38853	Westkapelle		Weg- en waterbouwk.werken	Scheepshulpmiddel	0	0	19820512		Zeedijk	5		4361 SJ
38854	Westkapelle		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19660927		Prelaatweg	5		4361 JB
38855	Westkapelle		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19660927		Zuidstraat	1		4361 AA
36864	Zoutelande		Religieuze gebouwen	Kerk en kerkonderdeel	0	0	19670613		Willibrordusplein	1		4374 AX
36865	Zoutelande		Boerderij, molen, bedrijf	Industrie- en poldermolen	0	0	19670613		Molenweg	27		4374 BE
36866	Zoutelande		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19740528		Boomweg	13		4374 SJ
36867	Zoutelande		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19670613		Sint Janskerke	1		4374 SH
36868	Zoutelande		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19670613		Sint Janskerke	8		4374 SH
36869	Zoutelande		Boerderij, molen, bedrijf	Boerderij	0	0	19670613		Werendijke	12		4374 SL
507651	Zoutelande	Santvlucht	Sport,recreatie, horeca ed	Sport en recreatie	1910	1910	19980120		Duinweg	24		4374 EE

## 2. BESCHERMD STADSGEZICHT VEERE

vastgesteld 12 maart 1970

herziening begrenzing 1974



### 3. HISTORISCH WAARDEVOLLE BOERDERIJEN CATEGORIE A EN B

gemeente Veere, 2015

woonplaats	adres boerderij	Eventuele naam	Status
Aagtekerke	Aagtekerkseweg 4	Gouden Kalf	A-status / MIP
Aagtekerke	Bergwegje 2		A-status
Aagtekerke	Westhovenseweg 5		A-status
Aagtekerke	Pekelingsweg 7		A-status
Aagtekerke	Prelaatweg 68		A-status
Aagtekerke	Kelderweg 2		A-status / MIP
Aagtekerke	Rabenburgseweg 15		A-status / MIP
Biggekerke	Dorpsstraat 36		A-status / MIP
Biggekerke	Koudekerkseweg 37		A-status
Biggekerke	Zoutlandseweg 19	t Hof Grijskerke	A-status
Biggekerke	Noordweg 1/3		A-status / MIP
Biggekerke	Noordweg 5		A-status
Biggekerke	Tolweg 7	De Tollenaar	A-status
Biggekerke	Lageweg 3		A-status / MIP
Biggekerke	Vroonweg 4(kl.Valkenisse)		A-status
Biggekerke	Kerkplein 21		A-status
Domburg	Aagtekerkseweg 1		A-status
Gapinge	Meiwerfweg 14	Mey-werf	A-status / MIP
Grijskerke	Oostkapelseweg 9/11	Franckenhof	A-status
Grijskerke	Hondegemseweg 6	Torenzicht	A-status
Grijskerke	Middelburgseweg 5		A-status / MIP
Grijskerke	Hogelandseweg 2		A-status
Grijskerke (Buttinge)	F.Barbarossaweg 1	Molenzicht	A-status
Grijskerke (Buttinge)	Middelburgseweg 38	Jachtlust	A-status
Grijskerke (Buttinge)	Middelburgseweg 25		A-status
Grijskerke (Molenbaix)	Pioniersweg 4		A-status / MIP
Koudekerke	Galgeweg 3	Moesbosch	A-status
Koudekerke	Ter poorteweg 4	St. Antoniusshove	A-status
Koudekerke	Braamweg 12	Braamhof	A-status

woonplaats	adres boerderij	Eventuele naam	Status
Koudekerke	verlengde Dishoekseweg 4		A-status / MIP
Koudekerke	Dishoekseweg 28	Zuiderhoeve	A-status / MIP
Koudekerke	Dishoekseweg 39	De Vlegel	A-status / MIP
Koudekerke	Zwaanweg 10	Swaenenhof	A-status
Koudekerke	Zwaanweg 7		A-status
Meliskerke	Kelderweg 5		A-status
Meliskerke	Mariekerke 8		A-status
Meliskerke	Molenweg 5		A-status
Meliskerke	Molenweg 5a		A-status
Meliskerke	Rapenburgseweg 20		A-status
Oostkapelle	Aagtekerkseweg 7		A-status
Oostkapelle	Aagtekerkseweg 9	Lugtenburg	A-status
Oostkapelle	Baayenhovenseweg 2	Baayenhove	A-status
Oostkapelle	Dunoweg 4/4a	Overduin	A-status
Oostkapelle	Dunoweg 3	Duno	A-status
Oostkapelle	Oranjezonweg 5		A-status
Oostkapelle	Westhovenseweg 1		A-status
Oostkapelle	Westhovenseweg 5	t Hof De Dankbare	A-status
Serooskerke	Boshoekweg 7		A-status / MIP
Serooskerke	Noordweg 64	Zelve anders	A-status
Serooskerke	Oostkapelseweg 40		A-status
Serooskerke	v. Vollenhoveweg 11		A-status
Veere	Veerseweg 31		A-status / MIP
Veere	Veerseweg 34		A-status
Veere	Veerseweg 103	Hoeve niet altijd winter	A-status
Veere	Zanddijkseweg 10	Hof Nagelenburg	A-status
Vrouwenpolder	Fort den haakweg 11	Zwaluwnest	A-status
Vrouwenpolder	Kon. Emmaweg 4		A-status
Vrouwenpolder	Kon. Emmaweg 12		A-status / MIP



woonplaats	adres boerderij	Eventuele naam	Status
Vrouwenpolder	Kon.Emmaweg 26		A-status
Vrouwenpolder	Lepelstraat 16		A-status
Vrouwenpolder	Lijdijkweg 5	Klein Zeeduin	A-status
Vrouwenpolder	Rijkebuurtweg 14	Nieuw Arendsrust	A-status / MIP
Vrouwenpolder	Vrouwenpolderseweg 73		A-status
Westkapelle	Grindweg 4		A-status
Westkapelle	Prelaatweg 21		A-status / MIP
Zoutelande	Boudewijnskerke 21		A-status / MIP
Zoutelande	Boudewijnskerke 24		A-status
Zoutelande	Paulusweg 10		A-status / MIP
Zoutelande	Werendijkseweg 12		A-status / MIP
Aagtekerke	Aagtekerkseweg 1		B-status
Aagtekerke	Geschieresweg 10		B-status / MIP
Aagtekerke	Kloosterweg 3		B-status / MIP
Aagtekerke	Kloosterweg 5		B-status / MIP
Aagtekerke	Kloosterweg 6	Waterloze werve	B-status / MIP
Aagtekerke	Koekoeksweg 3		B-status
Biggekerke	Klaassesweg 1		B-status / MIP
Biggekerke	Meliskerkseweg 2		B-status / MIP
Biggekerke	Valkenisseweg 32		B-status
Biggekerke	Valkenisseweg 34		B-status
Biggekerke	Valkenisseweg 52		B-status
Biggekerke	Valkenisseweg 54		B-status / MIP
Gapinge	Eendekotsweg 4	Eendenoord	B-status
Gapinge	Schellachseweg 4		B-status
Grijpskerke	Jacob Catsweg 6		B-status

woonplaats	adres boerderij	Eventuele naam	Status
Grijpskerke	Steengrachtsweg 4		B-status
Grijpskerke	Vrijheidsweg 1		B-status
Koudekerke	Middelburgsestraat 89	Klein Ter Hooge	B-status
Koudekerke	Middelburgsestraat 116		B-status
Koudekerke	Middelburgsestraat 122	De Broodkist	B-status
Koudekerke	Braamweg 1	Noordhof	B-status
Koudekerke	Strandweg 9		B-status
Koudekerke	Zwaanweg 3	t Zwaantje	B-status / MIP
Meliskerke	Mariekerke 1		B-status
Meliskerke	Mariekerke 7		B-status
Oostkapelle	Aagtekerkseweg 10		B-status
Oostkapelle	Duinbeekseweg 1	De Verwachting	B-status / MIP
Oostkapelle	Grijpskerkseweg 4		B-status / MIP
Oostkapelle	Oranjezonweg 7		B-status
Oostkapelle	Oude Domburgseweg 9		B-status / MIP
Oostkapelle	Oude Domburgseweg 24		B-status
Oostkapelle	Rijnburgseweg 5	Rijnsburg	B-status
Oostkapelle	Wijkhuisweg 2		B-status
Serooskerke	Boshoekweg 2		B-status / MIP
Veere	Polredijk 2		B-status
Vrouwenpolder	Liebertsweg 3	Hof Christina	B-status / MIP
Zoutelande	Sint Janskerke 21		B-status / MIP
Zoutelande	Baaiweg 81		B-status
Zoutelande	Boudewijnskerke 56		B-status
Zoutelande	Melsesweg 3		B-status
Zoutelande	Westkapelseweg 66	Snabbelhofje	B-status

## 4. HISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN

Gemeente Veere, 2015, gebaseerd op MIP-lijst

woonplaats	adres	eventuele naam	jaar/periode	complex
Aagtekerke	Burg. Bosselaarstraat 11	-	Ca. 1880	O
Aagtekerke	Burg. Bosselaarstraat 15	-	Ca. 1875	O
Aagtekerke	Dorpsplein 1	-	Ca. 1910	O
Aagtekerke	Dorpsplein 16	-	1871	O
Aagtekerke	Dorpsplein 27-29	-	Ca. 1925	C
Aagtekerke	Krommeweg 3	-	Ca.1890	C
Aagtekerke	Molenpad 2, 4,6	Nr.6: Molenzicht	Ca. 1900	C
Aagtekerke	Molenweg 5	-		C
Aagtekerke	Pekelingseweg 10	-	Ca.1900	C
Aagtekerke	Prelaatweg 50	Alleen schuur	Ca.1920	C
Aagtekerke	Prelaatweg 8	-	Ca.1904	C
Aagtekerke	Schoolstraat 4-6	-	Ca. 1910	C
Aagtekerke	Schoolstraat 7	-	Ca. 1930	O
Biggekerke	[Meliskerksche] Noordweg 5	-	Woonhuis 1910	C
Biggekerke	Dorpsstraat 19	-	Ca. 1915	C
Biggekerke	Dorpsstraat 20	-	Ca.1900	O
Biggekerke	Dorpsstraat 29 31	-	1905	O
Biggekerke	Dorpsstraat 36	-	1910	C
Biggekerke	Dorpsstraat 37	-	Ca. 1900	O
Biggekerke	Kerkplein 10	-	Ca. 1910	O
Biggekerke	Kerkplein 18	-	Ca. 1910	O
Biggekerke	Kluithoekweg 2	Schuur, vm. noodboerderij		
Biggekerke	Koolesweg 6	-	Ca. 1900	C
Biggekerke	Koudekerkseweg 12	-	Ca. 1900	C
Biggekerke	Koudekerkseweg 31	-	Ca. 1930	C
Biggekerke	Krommenhoeke 3	-	Ca. 1900	C
Biggekerke	Lageweg 2	-	Ca. 1850	C
Biggekerke	Noordweg 1/3	-	Schuur 1881	C
Biggekerke	Valkenisseweg 32-34	-	1910	C
Biggekerke	Zoutelandseweg 3	-	Ca. 1905	C
Biggekerke	Zoutelandseweg 5,7,9	-	Ca.1905	C
Dishoek	Dishoek 15	-	Ca. 1930	O
Dishoek	Dishoek 18	Duinlust	Ca. 1930	O

woonplaats	adres	eventuele naam	jaar/periode	complex
Dishoek	Strandweg 5	Woning en schuur, vm. noodboerderij	Ca. 1950	
Dishoek	Verlengde Dishoekseweg 11	Paris	Ca. 1935	O
Domburg	Babelweg 2	Het Hof Van Domburg	Ca. 1880	C
Domburg	Badhuisweg 4	St. Willibrordkapel	1932	O
Domburg	Burg. V. Teylingenpark 1-3	-	Ca. 1930	O
Domburg	Burg. V. Teylingenpark 11	-	Ca. 1925	O
Domburg	Burg. V. Teylingenpark 13	De Stee	Ca. 1927	O
Domburg	Burg. V. Teylingenpark 16	De Dolfijn	Ca. 1915	O
Domburg	Burg. V. Teylingenpark 4	De Perelaer	Ca. 1920	O
Domburg	Burg. V. Teylingenpark 5	-	Ca. 1915	O
Domburg	Burg. V. Teylingenpark 6	Zeemeeuw	Ca. 1925	O
Domburg	Burg. V. Teylingenpark 7	-	Ca. 1930	O
Domburg	Burg. V. Teylingenpark 8	Hoog Duin	Ca. 1915	O
Domburg	Domburgseweg 1	Badhotel Complex	Ca. 1880	C
Domburg	Domburgseweg 15	Les Merlettes	Ca. 1925	O
Domburg	Domburgseweg 17	Haentje 'T	Ca. 1925	O
Domburg	Domburgseweg 24	Villa Ewoud	Ca. 1910	O
Domburg	Domburgseweg 32	De Wilgen	Ca. 1925	O
Domburg	Kanonweistraat 2 -12	-	Ca. 1920	C
Domburg	Markt 11	-	1890	O
Domburg	Nehalenniaweg 2,4,6,8	Bos En Zee En Duin Hotel	Ca. 1900	C
Domburg	Ooststraat 14-16	-		O
Domburg	Ooststraat 18	Bloemendale	Ca. 1890	O
Domburg	P.J. Eloutstraat 1	Hotel 'Ter Duin'	1910	O
Domburg	P.J. Eloutstraat 3	Duinzicht	Ca. 1890	O
Domburg	Roosjesweg 7	-	,1930	O
Domburg	Schelpweg 8A		1925	
Domburg	Schelpweg 17	[Noordduin]	1890 Schuur	C
Domburg	Schuitvlotstraat 17	-	Ca. 1900	O
Domburg	Singel 45,47,49 [?]	-	1930	C
Domburg	Stationsstraat 8	Tramzicht	1887	O
Domburg	'T Groentje 9	-	Ca. 1890	O

woonplaats	adres	eventuele naam	jaar/periode	complex
Domburg	Weststraat 18	-	1876	O
Domburg	Weststraat 19	-	1882	O
Domburg	Weststraat 22-24	Deels Hotel 'Astoria'	Ca. 1890	O
Domburg	Weststraat 26,28,30,32	-	Ca. 1930	C
Domburg	Weststraat 34	-	Ca. 1920	C
Domburg	Weststraat 5	-	Ca. 1930	O
Domburg	Weststraat 7	-		C
Gapinge	Dorpsstraat 29	-	1931	O
Gapinge	Dorpsstraat 46	-		O
Gapinge	Dorpsstraat 80,84,86	-	Ca. 1915-1925	C
Gapinge	Schotse Hoek 5	-	Ca. 1900	O
Gapinge	Schotse Hoek 6	-		O
Grijpskerke	Kerkring 7	-	Ca.1915	O
Grijpskerke	Middelburgseweg 2,4,6,8	-	Ca.1935	C
Grijpskerke	Middelburgseweg 37	Ruimzicht	Ca.1900	C
Grijpskerke	Molenstraat 16	-	Ca.1915	O
Grijpskerke	Noordstraat 25	-	Ca.1910	C
Grijpskerke	Oostkapelseweg 8-10	Molembaix		C
Grijpskerke	Poppendamseweg 16	Parelvliet		C
Grijpskerke	Ravensteinweg 2	Hof Ravenstein 'T		C
Grijpskerke	Schuitvlotstraat 10-12	-	Ca.1890-1900	C
Koudekerke	Badhuisstraat 2	-	Ca. 1905	O
Koudekerke	Badhuisstraat 5 A	-		O
Koudekerke	Beatrixlaan 17	-	Ca. 1935	O
Koudekerke	Breeweg 11	Schuur, vm. noodboerderij	1922	
Koudekerke	Breeweg 2	-	Ca. 1900	C
Koudekerke	Dishoekseweg 2	-	1931	O
Koudekerke	Dorpsplein 15-17	-	1867	O
Koudekerke	Dorpsplein 1A	-	1927	O
Koudekerke	Dorpsplein 28	-	1877	O
Koudekerke	Dorpsplein 31	-		O
Koudekerke	Dorpsplein 34	-		O
Koudekerke	Dorpsplein 39	Bar 'De Oude Smidse'	1855	C
Koudekerke	Dorpsplein 43	-	Ca. 1900	C
Koudekerke	Duinstraat 20	-	1930	C
Koudekerke	Kerkhoflaan 3,5,7,9	-	Ca. 1925	C
Koudekerke	Middelburgsestraat	-	Ca. 1900	O

woonplaats	adres	eventuele naam	jaar/periode	complex
	10,12,14,16			
Koudekerke	Middelburgsestraat 116	-	Ca. 1900	C
Koudekerke	Middelburgsestraat 124	Schuur, vm. noodboerderij	Ca. 1950	
Koudekerke	Middelburgsestraat 45	'De Steenkrijter' [Woning]	1924	C
Koudekerke	Middelburgsestraat 57-59	-	1900 [Nr. 59]	C
Koudekerke	Middelburgsestraat 57-83	-		C
Koudekerke	Middelburgsestraat 61	-	Ca. 1925	O
Koudekerke	Middelburgsestraat 6-8	-		C
Koudekerke	Middelburgsestraat 83	-	Ca. 1925	O
Koudekerke	Middelburgsestraat 84	Beukenhofje	Ca. 1870	O
Koudekerke	Stationsstraat 4-26	T Rijtje	1906	C
Koudekerke	Strandweg 5	Korenvlied	Ca. 1900	C
Koudekerke	Strandweg 6	-	1934	C
Koudekerke	Ter Poorteweg 1	T Meulwal	Ca. 1875	O
Koudekerke	Ter Poorteweg 7	Schartenstand Fur 7.5 Cm Pak	1943	C
Koudekerke	Tramstraat 1	-	Ca. 1910	O
Koudekerke	Tramstraat 2	-		C
Koudekerke	Tramstraat 20-22	-		C
Koudekerke	Tramstraat 24	-	Ca. 1900	O
Koudekerke	Vlissingsestraat 12	-	Ca. 1910	O
Koudekerke	Vlissingsestraat 16	-	1902	C
Koudekerke	Vlissingsestraat 32	Albertine	1913	C
Meliskerke	Dorpsstraat 13	-	Ca.1930	O
Meliskerke	Dorpsstraat 18,20	-	Ca. 1915	C
Meliskerke	Dorpsstraat 2	-	1890	O
Meliskerke	Dorpsstraat 6	-	Ca.1910	O
Meliskerke	Dorpsstraat 6	-	Ca.1925	O
Meliskerke	Dorpsstraat 8A,10,12	-	Ca.1930	C
Meliskerke	Mariekerke 1-3	-	Ca.1875	C
Meliskerke	Mariekerke 24	-	1913	C
Meliskerke	Mariekerke 8	Schuur, vm. noodboerderij	Ca. 1880	
Meliskerke	Mariekerkseweg 6		Ca.1890	C
Meliskerke	Molenweg 4	Woning en schuur, vm. noodboerderij	Ca. 1946	
Meliskerke	Valkenburgstraat / Mariekerkseweg 29,31/1,3	-	Ca.1930	C



woonplaats	adres	eventuele naam	jaar/periode	complex
<b>Meliskerke</b>	Valkenburgstraat 8		Ca.1930	O
<b>Oostkapelle</b>	Baaijenhovenseweg 2	Baaijenhove	1928/1929	C
<b>Oostkapelle</b>	Domburgseweg 61	Vacuna	Ca. 1925	O
<b>Oostkapelle</b>	Domburgseweg 67	-	Ca. 1930	O
<b>Oostkapelle</b>	Dorpsstraat 2	-	Ca. 1914	O
<b>Oostkapelle</b>	Dorpsstraat 38	-	1867	O
<b>Oostkapelle</b>	Dorpsstraat 58 T/M 64 (Even)	-	Ca. 1890	C
<b>Oostkapelle</b>	Duinweg 44	-	1926	O
<b>Oostkapelle</b>	Hogelandseweg 2	-	Ca. 1910 [Woning]	O
<b>Oostkapelle</b>	Lijdijkweg 5	Klein-Zeeduin	Ca. 1880	C
<b>Oostkapelle</b>	Noordweg 43	Ipenoord	1842-1843	C
<b>Oostkapelle</b>	Oude Domburgseweg 20	Villa Magnolia	1908-1911	O
<b>Oostkapelle</b>	Oude Domburgseweg 28	-	1930	C
<b>Oostkapelle</b>	Pomonastraat 1 T/M 19 (Oneven)	-	1908	O
<b>Oostkapelle</b>	Rijnsburgseweg 2	Huis Ter Mee 'T	Na 1851	C
<b>Oostkapelle</b>	Vroonweg 3	Roodkapje	Ca. 1930	O
<b>Oostkapelle</b>	Wijkhuisweg 6	Heulzicht	1870	C
<b>Serooskerke</b>	Hondegemsweg 31	-	1944	C
<b>Serooskerke</b>	Kievitshoekweg 1	-	Ca. 1900	C
<b>Serooskerke</b>	Noorddorpsweg 2	-	1906	C
<b>Serooskerke</b>	Noordweg 88	-	Ca. 1925	C
<b>Serooskerke</b>	Oostkapelse Weg 13	-	1915	O
<b>Serooskerke</b>	Oostkapelse Weg 25	-	1901	O
<b>Serooskerke</b>	Oostkapelse Weg 31 En Hoger	-		C
<b>Serooskerke</b>	Oostkapelseweg 15	-		O
<b>Serooskerke</b>	Torenstraat 30	-	Ca. 1925	O
<b>Serooskerke</b>	Torenstraat 37	-	1862	O
<b>Serooskerke</b>	Torenstraat 42	-	1902	O
<b>Serooskerke</b>	Torenstraat 44	-	1891	O
<b>Serooskerke</b>	Torenstraat 46	-	Ca. 1885	O
<b>Serooskerke</b>	Torenstraat 6	-	1895	O
<b>Serooskerke</b>	Van Vollenhovenweg 11	-	Ca. 1920	C
<b>Serooskerke</b>	Van Vollenhovenweg 6	Schuur, vm. noodboerderij	Ca. 1920	
<b>Serooskerke</b>	Vrouwenpolderseweg 1	-	1897	O

woonplaats	adres	eventuele naam	jaar/periode	complex
<b>Serooskerke</b>	Vrouwenpolderseweg 36	-	1874	C
<b>Serooskerke</b>	Vrouwenpolderseweg 65	-	Ca. 1905	C
<b>Serooskerke</b>	Vrouwenpolderseweg 9 11	-	Ca. 1900	O
<b>Serooskerke</b>	Wilgenhoekweg 34	-	Ca. 1900	C
<b>Veere</b>	Bastion 2	Restaurant 'D'ouwe Werf'	Ca. 1870	O
<b>Veere</b>	Kaai 33	-	1912	O
<b>Veere</b>	Kaai 53 55	-	1905	C
<b>Veere</b>	Kanaalweg 5	-	1916	C
<b>Veere</b>	Kanaalweg 9	-	1879	O
<b>Veere</b>	Kanaalweg Oostzijde 7	-	1872-1961	C
<b>Veere</b>	Kanaalweg Westzijde 1-5	Marina Jachtwerf	1921	C
<b>Veere</b>	Kanaalweg Westzijde 8,10,12,14	-		O
<b>Veere</b>	Kerkstraat 4	-	Ca. 1915	O
<b>Veere</b>	Kerkstraat 6	-	1883	O
<b>Veere</b>	Kruisweg 1	Woning en schuur, vm. noodboerderij	Ca. 1953	
<b>Veere</b>	Kruisweg 6	Buiten Verwachting	Ca. 1875	C
<b>Veere</b>	Landschuurweg 5	Woning, vm. noodboerderij	Ca. 1947	
<b>Veere</b>	Langedam 2	-	Ca. 1910	C
<b>Veere</b>	Langedam 4	-	Ca. 1931	O
<b>Veere</b>	Meiwerfweg 1	-	1895	O
<b>Veere</b>	Oliemolenstraat 4 T/M 12 (Even)	-	Ca. 1910	O
<b>Veere</b>	Oudestraat/Kapellestraat 16 T/M 24 (Even)/16	-	Ca. 1890	O
<b>Veere</b>	Veerseweg 10-12	-	Ca. 1910	C
<b>Veere</b>	Veerseweg 2 -20	-	Ca. 1910	C
<b>Veere</b>	Veerseweg 66	-	1923	O
<b>Vrouwenpolder</b>	Kon. Emmaweg 16	-	1931	O
<b>Vrouwenpolder</b>	Kon. Emmaweg 18	-	Ca. 1920	O
<b>Vrouwenpolder</b>	Kon. Emmaweg 24	Pompstation 'Oranjezon'	Ca. 1892	C
<b>Vrouwenpolder</b>	Kon. Emmaweg 30	-	Ca. 1870	C
<b>Vrouwenpolder</b>	Lepelstraat 14	-	Ca. 1910	O
<b>Vrouwenpolder</b>	Lepelstraat 16-34	-		O
<b>Vrouwenpolder</b>	Rijkebuurtweg 12	-	Ca. 1900	C
<b>Vrouwenpolder</b>	Rijkebuurtweg 3	-	1917	O

woonplaats	adres	eventuele naam	jaar/periode	complex
Vrouwenpolder	Schoolstraat 9-11	-	Ca. 1903	C
Westkapelle	De Casembrootstraat 1	-	1817	C
Westkapelle	Poppekerkseweg 1,3,5	-	Ca. 1910	O
Westkapelle	Zuidstraat 42	De Oude Pastorie	1881	O
Westkapelle	Zuidstraat 5	-	1931	O
Zanddijk	Veerseweg 34	-	Ca. 1875	C
Zoutelande	Duinstraatje 6-8	-	1933	C
Zoutelande	Duinweg 119	De Maerelaer	Ca. 1930	O
Zoutelande	Duinweg 28	De Wulk	Ca. 1925	O
Zoutelande	Duinweg 32	T Meezenest	Ca. 1925	O
Zoutelande	Duinweg 48	Het Streefkerkse Huis	Ca. 1925	O
Zoutelande	Duinweg 49	Golfzang	1926	O
Zoutelande	Duinweg 50	De Wijde Blik	Ca. 1925	O
Zoutelande	Duinweg 52	Ten Duyne	Ca. 1925	O
Zoutelande	Houtenburgseweg 13	-	Ca. 1875	C
Zoutelande	Langendam 13	Woning en schuur, vm. noodboerderij	Ca. 1950	
Zoutelande	Langendam 18	-	Ca. 1900	O
Zoutelande	Langstraat 26	-	Ca. 1920	O
Zoutelande	Langstraat 43	-	Ca. 1900	O
Zoutelande	Smidstraat 18	-		O
Zoutelande	Timmermansstraat 29	-	Ca. 1875	O
Zoutelande	Westkapelseweg 17	Huize Haga	Ca. 1910	O
Zoutelande	Westkapelseweg 21	-	Ca. 1925	O
Zoutelande	Westkapelseweg 50	-	Ca. 1930	C
Zoutelande	Westkapelseweg 62	Marine Kustbatterij Zoutelande	1944	O

## 5. CULTUURHISTORISCHE BELEIDSWAARDENKAART

Overzichtskaart (1:25.000) met de cultuurhistorisch waardevolle elementen, de waardering en de bijbehorende beleidrichtingen als onderdeel van deze Structuurvisie Cultuurhistorie zoals door de gemeenteraad is vastgesteld.

De begrenzingen van de welstandsgebieden zijn gebaseerd op perceelsgrenzen en topografische kenmerken zoals straten, waterlopen en andere fysieke structuren. Daarbij is een grote mate aan zorgvuldigheid betracht. Desondanks kunnen fouten optreden. Bij

### Noodboerderijen

woonplaats	adres	eventuele naam	jaar/periode
Biggekerke	Kluthoekweg 2	Schuur, vm. noodboerderij	
Dishoek	Strandweg 5	Woning en schuur, vm. noodboerderij	Ca. 1950
Koudekerke	Breeweg 11	Schuur, vm. noodboerderij	1922
Koudekerke	Middelburgsestraat 124	Schuur, vm. noodboerderij	Ca. 1950
Meliskerke	Mariekerke 8	Schuur, vm. noodboerderij	Ca. 1880
Meliskerke	Molenweg 4	Woning en schuur, vm. noodboerderij	Ca. 1946
Meliskerke	Kelderweg 2	Schuur, vm. noodboerderij	
Serooskerke	Van Vollenhovenweg 6	Schuur, vm. noodboerderij	Ca. 1920
Veere	Kruisweg 1	Woning en schuur, vm. noodboerderij	Ca. 1953
Veere	Landschuurweg 5	Woning, vm. noodboerderij	Ca. 1947
Zoutelande	Langendam 13	Woning en schuur, vm. noodboerderij	Ca. 1950

twijfel over de begrenzingen en aanduidingen zal de gemeente bepalen wat van toepassing is.

# Bijlage 4 Kadernotitie detailhandel en horeca

veere

## kadernotitie detailhandel en horeca

kern veere

opdrachtgever : gemeente Veere  
nummer : 725.012875.00  
datum : 15 februari 2007

opdrachtleider : drs. R.V. Bak  
auteur(s) : drs. R.V. Bak  
ir. C.A. Louws

<b>Inhoud</b>	1
<b>1. Inleiding</b>	blz. 3
<b>2. Huidige situatie Veere</b>	5
2.1. Ruimtelijke analyse	5
2.2. Analyse detailhandel	5
2.3. Analyse horeca	7
2.4. Nieuwe ontwikkelingen	8
<b>3. Aanduiding centrumgebied</b>	9

**Bijlagen:**

1. Inventarisatie horeca, detailhandel en bijzondere functies in de kern Veere  
    Kaartbijlage inventarisatie en begrenzing centrumgebieden Veere



## **Aanleiding**

Op 31 oktober 2005 is de "kadernotitie detailhandel en horeca gemeente Veere" afgerond, waarna deze, conform het bepaalde in de Inspraakverordening van de gemeente Veere, vanaf 24 november 2005 tot en met 4 januari 2006 voor de inspraak ter inzage heeft gelegen. Een ieder is in die tijd in de gelegenheid geweest om schriftelijk een inspraakreactie in te dienen. Naast de mogelijkheid om schriftelijk te reageren is op 8 december 2005 een inspraakavond gehouden op het gemeentehuis van de gemeente Veere.

Van de 26 binnengekomen schriftelijke reacties hadden er 18 betrekking op het voorgestelde beleid voor de kern Veere. Ook op de informatieavond is uitgebreid over de kern Veere gesproken. Uit de binnengekomen reacties blijkt dat verschillende "gebruikers" van de stad een eigen perceptie hebben van de huidige situatie en de mogelijkheden in de toekomst. De opvattingen zoals die uit de ingestuurde reacties naar voren komen staan hierdoor dan ook vaak lijnrecht tegenover elkaar.

Gelet op het voorgaande is besloten om voor de kern Veere een afzonderlijke aangepaste notitie op te stellen, waarin in het licht van de ontvangen opmerkingen en op basis van een geactualiseerde, gedetailleerde inventarisatie (september-november 2006) specifiek wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden voor horeca en detailhandel in de kern Veere. De uitgangspunten en trends (het kader), zoals in de kadernota van 31 oktober 2005 verwoord, staan daarbij niet ter discussie. Wel heeft het gemeentebestuur gemeend nogmaals zorgvuldig te moeten kijken naar de omvang van de centrumgebieden en de te bieden mogelijkheden voor ontwikkeling. Belangrijke doelstelling is dat een breed draagvlak voor de effectuering van het beleid kan worden verworven en dat recht wordt gedaan aan de kwaliteit van de kern Veere en de economische ontwikkelingsmogelijkheden.

Dit heeft geresulteerd in een wijziging van de begrenzing van de centrumgebieden en daarmee een nadere begrenzing van de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel en horeca worden in hoofdstuk drie van deze notitie nader toegelicht.

De inspraakreacties op de kadernotitie detailhandel en horeca gemeente Veere die betrekking hadden op de kern Veere worden niet in behandeling genomen, aangezien de voorliggende kadernotitie voor de kern Veere aanzienlijk afwijkt van de eerdere kadernotitie voor alle kernen (voor zover deze betrekking had op de kern Veere).

## **Gebruikte gegevens**

Ook voor het opstellen van de kadernota detailhandel en horeca voor de kern Veere is gebruik gemaakt van een verkooppuntenbestand dat is opgesteld door het in winkelinventarisatie gespecialiseerde bedrijf Locatus. Medewerkers van dit bedrijf lopen één keer per jaar alle winkels in winkelgebieden langs en noteren adresgegevens, naam, branche en (in geval van detailhandel) oppervlakte. Uit het aldus opgebouwde landsdekkende bestand is op 12 februari 2005 de gemeente Veere geselecteerd.

Het aangeschafte bestand is vervolgens ter controle aangeboden aan de gemeente Veere en (per kern) aan dorpsraden en ondernemersverenigingen. Tevens is de kern Veere door RBOI en medewerkers van de gemeente bezocht. Op basis van deze aanvullende informatie is het basisbestand van Locatus geactualiseerd.

Het verkooppuntenbestand is een momentopname. Uit de langlopende inventarisatie van Locatus kan worden afgeleid dat gemiddeld genomen jaarlijks 15% van de in het bestand opgenomen verkooppunten een mutatie ondergaat (naam, formule, branche, geen winkel meer, etcetera). De aanwezige horeca en detailhandel in de kernen is derhalve continu aan veranderingen onderhevig. Tevens moet worden bedacht dat het bestand de waarneming weergeeft van

iemand die op straat loopt en niet is opgebouwd aan de hand van bijvoorbeeld gegevens van de kamer van koophandel. Als één bedrijf twee horecagelegenheden uitbaat (bijvoorbeeld een snackbar en een lunchroom) dan is dit (administratief gezien) één bedrijf, maar in het Locatusbestand twee verkooppunten.

In aanvulling op de inventarisatie van detailhandel en horeca die – zoals hierboven omschreven – voor de hele gemeente is gebruikt bij het opstellen van de kadernota detailhandel en horeca is in de periode september-november 2006 een aanvullende inventarisatie uitgevoerd naar het gebruik op pandniveau in de historische kern Veere. Hiervan is een kaartbeeld en een excelbestand gemaakt die in deze notitie zijn opgenomen.



## 2. Huidige situatie Veere

5

### 2.1. Ruimtelijke analyse

Veere biedt als monumentenstadje een schitterende ambiance voor kleinschalige horeca en detailhandel. Het aanbod ligt verspreid over de kern, waarbij de Markt zowel functioneel als in de beleving een voor de hand liggende centrumfunctie heeft. De combinatie van de pleinruimte met een prettig verblijfsklimaat, de cultuurhistorische setting en de afwisseling tussen horeca, detailhandel en wonen geven de Markt een prettige uitstraling. Ook langs de Kaai is – ten opzichte van de rest van de kern – sprake van een relatief groot aandeel horeca en detailhandel. Daarbij speelt de ligging aan de haven en de aard van de bebouwing een belangrijke rol. De musea van de Vierschaar en de Schotse Huizen zijn aan de Markt en de Kaai gevestigd. De overige horeca en detailhandel komt verspreid in de kern voor, waarbij geen sprake is van een duidelijke samenhang tussen de functies.

Gelet op de aard en schaal van de bebouwing in Veere zijn de horeca- en detailhandelfuncties in het stadje relatief kleinschalig. Juist daardoor is het horeca- en detailhandelsaanbod in Veere zo aantrekkelijk. Daarbij speelt bovendien de aard van de functies een rol; het gaat om kleinschalige functies met een eigen formule. Bovendien is ook de afwisseling in functies (evenwichtige menging van horeca, detailhandel en wonen) een belangrijke kwaliteit. Omgekeerd wordt de aantrekkingskracht van Veere ook duidelijk versterkt door de horeca en detailhandel. De levendigheid van de kern is daardoor groter dan zonder deze functies.

Geconcludeerd kan worden dat de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Veere en de horeca- en detailhandelfuncties elkaar ondersteunen en versterken. Een belangrijk aandachtspunt voor het horeca- en detailhandels- en het ruimtelijk beleid in Veere is het handhaven van dit evenwicht, wat betreft de afwisseling, aard en schaal van de functies.

### 2.2. Analyse detailhandel

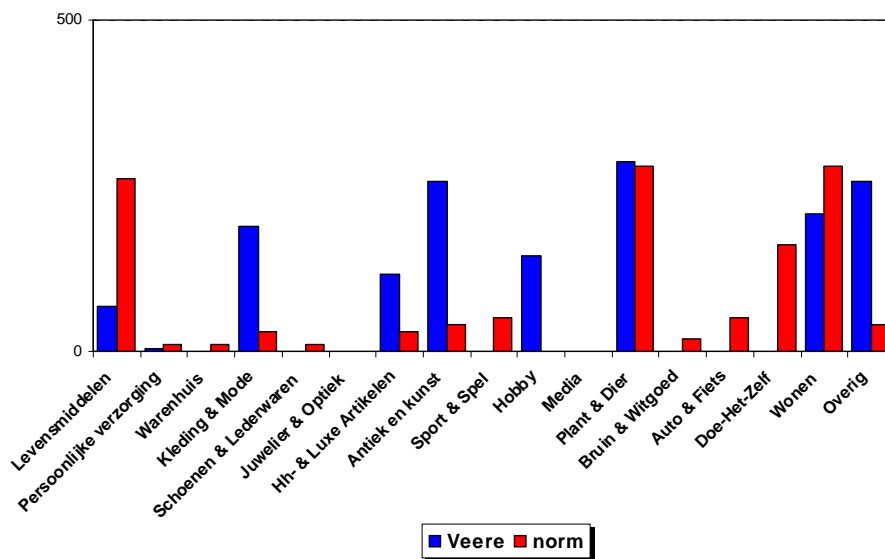
Het totale winkelaanbod van Veere/Zanddijk (1.570 inwoners) telt volgens het Locatus-bestand 24 winkels<sup>1)</sup> en 1.520 m<sup>2</sup> vvo, waarvan 2 winkels/70 m<sup>2</sup> vvo in de sector dagelijkse goederen en 22 winkels/1.450 m<sup>2</sup> vvo in de sector niet-dagelijkse goederen. Al deze voorzieningen zijn in de stad Veere gevestigd. Binnen de stad zijn de winkels verspreid gelegen waarbij enige concentratie op de Kaai en aan de Markt kan worden geconstateerd.

Het aanbod in de dagelijkse sector bestaat uit een bakker en een snoepwinkel. Uit de branchering van het winkelaanbod blijkt het belang van het toerisme in de kern. Figuur 1 geeft aan dat in de samenstelling van het niet-dagelijkse aanbod, sprake is van een overaanbod aan kleding en mode en kunst en antiek, luxe en huishoudelijke artikelen, hobby en overige branches.

Het totale aanbod is, als gevolg van oriëntatie van het aanbod op het toerisme, groter dan op basis van het inwonertal mag worden verwacht. Dit wordt geïllustreerd in figuur 1. Omdat de winkels echter vooral op het toerisme zijn gericht, is de verzorgende functie voor de eigen inwoners van de kern zeer beperkt.

---

<sup>1)</sup> Feitelijk zijn 30 detailhandelfuncties aanwezig (december 2006); zie bijlage 1. Momenteel is aanvullend op het Oranjeplein een tijdelijke winkel gevestigd, in verband met de renovatie van een winkelpand op de Kaai.



**Figuur 1** Vergelijking aanbod in Veere (in m<sup>2</sup> vvo) met kernen met een vergelijkbaar inwonertal

Vanwege het zeer minimale aanbod aan dagelijkse goederen is het niet mogelijk een goede dpo-berekening te maken voor de kern. Het inwonertal van Veere is, mede gelet op de nabijheid van Middelburg, te beperkt voor een duurzaam functioneren van detailhandel in dagelijkse goederen. Dit wordt verder in de hand gewerkt door de ruimtelijke structuur van de kern: een splitsing in de oude stad Veere en Zanddijk. In Veere is vooral het ontbreken van een (compleet) levensmiddelenaanbod een gemis. Waar andere kernen in de gemeente profiteren van de nabijheid van vakantieparken, blijkt uit deze gegevens dat de jachthaven in Veere geen vergelijkbare "impact" heeft op de mogelijkheden voor winkels. Op basis van het inwonertal is het voor ondernemers niet mogelijk rendabel te investeren in een nieuwe winkel (van welke omvang dan ook) en deze vervolgens duurzaam te exploiteren.

De gemeente wordt met een zekere regelmaat benaderd door ondernemers die een (mini-) supermarkt willen beginnen in Veere. Ter indicatie van de mogelijkheden is hieronder een tabel weergegeven met daarin een distributieve berekening (tabel 1). Hierin is uitgegaan van de normatieve koopkrachtbinding die Veere zou hebben bij een (voor de plaats) volwaardig winkel-aanbod dagelijkse goederen. Tevens is uitgegaan van een belang van het toerisme van 33% in de totale bestedingen.

**Tabel 1** Indicatieve berekening marktruimte Veere

<b>berekening</b>	<b>2005</b>	
inwoners		1.570
bestedingen pp/jaar	€	2.098
bestedingspotentieel	€	3.290.000
koopkrachtbinding		35%
gebonden bestedingen	€	1.116.500
koopkrachttoevloeiing		33%
koopkrachttoevloeiing	€	549.918
omzet in kern totaal	€	1.666.418
aanbod (huidig)		67
berekende vloerproductiviteit	€	24.872
normatieve vloerproductiviteit	€	458
normatieve omzet	€	365.673
vloerproductiviteit t.o.v. normatief		22%
kwantitatieve omschrijving	ruimte voor uitbreiding	
uitbreidingsruimte €	€	1.300.745
uitbreidingsruimte m <sup>2</sup>		238

Eventueel kan wel een winkel als onderdeel van een andere functie (bijvoorbeeld een horecavestiging) worden gerealiseerd. Dit spreidt voor de ondernemer het risico. De gemeente is daarbij echter afhankelijk van initiatief uit de markt. Er is in de markt ruimte voor hooguit één minisuper. Dit kan ook een uitbreiding van een bestaande winkel (bakker) betreffen. Binnen ruimtelijke randvoorwaarden dienen initiatieven vanuit de markt niet belemmerd te worden.

Omdat, vanwege het geringe draagvlak vanuit de eigen bevolking, een volwaardig aanbod dagelijkse goederen in Veere niet economisch duurzaam kan functioneren zullen de inwoners in de toekomst hoe dan ook voor een belangrijk deel van hun (wekelijkse) boodschappen aangewezen zijn op aanbod in andere kernen. Wel is het aanbevelenswaardig om te proberen de garantie te krijgen dat een eventueel te openen minisupermarkt het gehele jaar door openblijft, zodat de winkel ook dan een functie voor de inwoners van Veere kan vervullen.

### 2.3. Analyse horeca

In totaal zijn 10 horeca-gelegenheden<sup>2)</sup> in Veere aanwezig, in de vorm van snackbars, cafés en restaurants. Drie daarvan zijn gecombineerd met detailhandel, danwel maatschappelijke doeleinden (museum). Deze voorzieningen zijn met name aan de Markt en de Kaai gesitueerd. Daarnaast is op het Bastion een grand-café gevestigd en aan de Kapellestraat een café. De grote stroom toeristen en de aanwezigheid van een grote jachthaven, waarborgen een groot draagvlak voor de horeca in de kern. Economisch gezien zal in veel gevallen een horeca-exploitatie van een pand gunstiger uitpakken dan een detailhandelsexploitatie.

Het huidige aanbod is niet buitensporig ruim, maar concentreert zich wel in een beperkt deel van de bebouwde kom. Voor het toerisme is een divers aanbod aan horeca belangrijk. Eventuele uitbreidingswensen moeten goed worden afgewogen. Met name de mate van overlast die horeca veroorzaakt moet daarbij worden gewogen.

Omdat de detailhandel zich ook sterk richt op het toerisme en er een tendens bestaat waarbij winkels ook een horecadeel gaan exploiteren, bestaat het gevaar dat de detailhandels- en daarmee de verzorgende functie voor de eigen bevolking nog verder op de achtergrond raakt.

<sup>2)</sup> Verdeeld over 14 panden.

Anderzijds kan een gedeeltelijke horeca-exploitatie voor een winkel juist de mogelijkheid bieden op een duurzaam voortbestaan. Het beperken van de horeca tot een deel van de oppervlakte van een pand/verdieping is hiervoor een optie. In de modelvoorschriften voor nieuwe bestemmingsplannen is aangegeven dat ter plaatse van detailhandelsvestigingen eveneens ondergeschikte horeca-activiteiten zijn toegestaan uit categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten (lunchroom, cafetaria, ijssalon). De oppervlakte voor deze ondergeschikte activiteiten mag niet meer bedragen dan 25% van de verkoopvloeroppervlakte met een maximum van 30 m<sup>2</sup>.

## **2.4. Nieuwe ontwikkelingen**

De stad Veere heeft twee locaties waar al geruime tijd sprake is van mogelijk nieuwe ontwikkelingen; het Oranjeplein en het terrein van Marina Veere. De gemeenteraad heeft onlangs een besluit genomen over de locatie Marina Veere. Er wordt niet meegewerkt aan de plannen van Marina Veere. Dat betekent dat op deze locatie geen horeca- en detailhandel ontwikkeld zal worden.

De gemeenteraad heeft – mede gelet op de potentiële ontwikkelingen in de kern Veere – voorts recentelijk besloten om voor de kern Veere een integrale toekomstvisie op te stellen, waarin de vraag centraal staat in hoeverre stedenbouwkundige, infrastructurele en sociaal-economische ontwikkelingen kunnen bijdragen aan behoud en versterking van de meervoudige stedelijke identiteit en functionaliteit van Veere, in het licht van de grote cultuurhistorische waarde van de stad. In dat kader zullen waarschijnlijk ook randvoorwaarden worden gesteld aan de functionele ontwikkeling van het Oranjeplein. Ook de kadernota horeca en detailhandel voor de kern Veere zal als input worden gehanteerd bij de op te stellen visie voor de kern Veere.

### 3. Aanduiding en beleid centrumgebied

9

#### **Begrenzing**

In het vigerende bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (vastgesteld in 1982) is een centrumgebied opgenomen, waarin de volgende gebieden zijn opgenomen:

- gehele Markt;
- aansluitend deel van de Oudestraat (huisnummers 9 tot en met 19);
- Kaai 13 tot en met 65.

In de Structuurvisie voor Veere (2002) is de Markt, inclusief het aansluitende deel van de Oudestraat (huisnummers 9 tot en met 19) en de Kaai tussen de Kapellestraat en het Oranjeplein (huisnummer 1 tot en met 65) aangemerkt als centrumgebied. Ten opzichte van het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht is het centrumgebied in de structuurvisie derhalve uitgebreid met de panden Kaai 1 tot en met 9.

In het voorontwerp van de kadernota horeca en detailhandel voor de 13 gemeentelijke kernen (versie 31 oktober 2005) is voorgesteld het centrumgebied op de Markt te beperken tot het noordwestelijke deel, tot en met de huisnummers 36 en 37. Anderzijds is in het voorontwerp voorgesteld het centrumgebied langs de Kaai uit te breiden van Kaai 1 tot en met Kaai 101.

Mede in het licht van de inspraakreacties op de kadernota voor de 13 kernen wordt voorgesteld de begrenzing van het centrumgebied als volgt aan te passen (zie ook kaartbijlage).

#### *Centrumgebied Markt*

Het zuidoostelijk deel van de Markt en het aangrenzende deel van de Oudestraat onderscheiden zich ruimtelijk en functioneel duidelijk van het overige deel van de Markt. Het ruimtelijk beeld en de sfeer van het oostelijk deel van de Markt wordt bepaald door een rijtje woningen met voortuinen. Dit deel van de Markt heeft de sfeer van een aangename woonstraat. Op de kop van de Markt zijn aan de Oudestraat verschillende functies gevestigd (verenigingsgebouw, pension, antiek en curiosaverkoop fietsenverhuur). Daar is echter nauwelijks sprake van een functionele relatie met het centrumgebied. Tegen die achtergrond wordt in de voorliggende kadernota horeca en detailhandel voor de kern Veere voorgesteld het centrumgebied van de Markt te begrenzen bij de panden Markt 35 en 36 (Markt 35 en 36 maken nog deel uit van het centrumgebied).

#### *Centrumgebied Kaai*

De Kaai is een logisch onderdeel van het centrumgebied, zij het dat de sfeer en uitstraling van dit deel van het centrumgebied een duidelijk ander karakter heeft dan de Markt. Voorgesteld wordt voor de begrenzing van het centrumgebied langs de Kaai uit te gaan van de begrenzing zoals aangegeven in de structuurvisie. Wel is het logisch om de bebouwing van de Campveerse Toren en aangrenzende gebouwen op te nemen in het centrumgebied. Deze strook gebouwen heeft grotendeels een niet-woonfunctie (horeca, pension/hotel en jachtclub). Verdere uitbreiding van het centrumgebied naar de westzijde van de Kaai is niet gewenst. Hier komen twee niet bestemmingsplanmatig geregelde winkels voor (Kaai 89 en 91). Er is geen aanleiding (functioneel en ruimtelijk) om het centrumgebied in die richting te vergroten.

#### **Beleid**

##### *Belang woonfunctie*

Bij het toestaan van uitbreidingsmogelijkheden voor commerciële functies is het, naast het vaststellen van de huidige situatie en de mogelijkheden die er in economische zin zijn, van belang om te kijken naar sfeer en straatbeeld in Veere. De kern Veere is immers ook voor veel mensen primair een woonplaats. Voorkomen moet worden dat er in de kern, tijdens de periode(s) dat er geen of weinig toeristen zijn, een doodse, gesloten indruk ontstaat. Het behoud van de woonfunctie is daarom, ook in het centrum, van belang. Het gemeentelijk beleid gaat uit van behoud van de zuivere woonfunctie voor minimaal 50% van het aantal panden in de afzonderlijke centrumgebieden. Overige functies (horeca, detailhandel, overige commerciële en maatschappelijke)

lijke functies) mogen daarom, in de onderscheiden centrumgebieden niet meer dan 50% van het aantal panden in beslag nemen. Hiermee wordt de levendigheid en de functiemenging met wonen gewaarborgd. Overigens blijven het Beschermd Stadsgezicht, welstand en andere wetgeving onverkort van kracht om het karakter en aanzien van Veere te behouden.

*Ontwikkelingsmogelijkheden horeca en detailhandel*

Beide centrumgebieden worden als gemengd centrumgebied aangemerkt. Een evenwichtige menging van wonen, horeca en detailhandel is hier uitgangspunt. Dat betekent dat het aantal panden met zuivere woonfunctie minimaal 50% van het totaal aantal panden in ieder centrumgebied dient te bedragen. Maximaal 50% van het aantal panden mag een horeca- of detailhandelsfunctie hebben, waarbij voor het aantal panden met een horecafunctie 25% (van het totaal aantal panden) als maximum wordt gehanteerd.

Het beleid met betrekking tot de centrumgebieden is primair gekoppeld aan het aantal panden als ruimtelijk bepalende factor. Het aantal in gebruik zijnde panden bepaalt in hoge mate het aanzicht en de beleving van een centrumgebied. Het bestemmingsplan kan het gebruik ook regelen op pandniveau. Voor het bepalen van het aantal panden is uitgegaan van de huisnummering. Op de inventarisatiekaart (zie kaartbijlage) is aangegeven welke panden worden onderscheiden.

Het koppelen van het beleid aan het aantal panden, betekent dat als een ondernemer een aangrenzend pand bij een bestaande horeca- of detailhandelsvestiging betreft, sprake is van 2 panden in gebruik voor horeca of detailhandel.

Van belang daarbij is dat panden met een gemengde woon- en horecafunctie als horeca zijn aangemerkt en panden met een gemengde woon- en detailhandelsfunctie als detailhandel. Als woning zijn uitsluitend panden met een zuivere woonfunctie aangemerkt.

Panden met een gemengde detailhandels- en horecafunctie worden als horeca aangemerkt, mits geen sprake is van aan de detailhandel ondergeschikte horeca, zoals beschreven in paragraaf 2.3. (van ondergeschikte horeca is sprake als maximaal 25% van de verkoopvloeroppervlakte danwel maximaal 30 m<sup>2</sup> uit horeca bestaat).

In beginsel wordt ervan uitgegaan dat uitsluitend de begane grond (met eventueel een kelder) wordt gebruikt als verkoopvloeroppervlakte. Voorgesteld wordt om eventueel gebruik van verdiepingen als verkoopvloeroppervlakte voor nieuwe situaties via een vrijstellingsbevoegdheid te regelen in het bestemmingsplan.

Horeca is alleen toelaatbaar in de vorm van lichte daghoreca, cafés en restaurants. Voor detailhandel wordt uitgegaan van een maximale omvang per vestiging van 250 m<sup>2</sup> bvo.

Eventuele nieuwe, meer grootschalige ontwikkelingen (groter dan 250 m<sup>2</sup> en kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo) zijn in de toekomst onder randvoorwaarden wellicht mogelijk op het Oranjeplein. Horecaontwikkelingen zijn hier minder gewenst. Een goede oplossing voor het parkeren is één van de belangrijkste randvoorwaarden bij de herontwikkeling van dit gebied. Afhankelijk van de planvorming voor het Oranjeplein kan – na het vaststellen van de nog op te stellen visie voor Veere worden overwogen het Oranjeplein op te nemen in het centrumgebied.

In tabel 2 zijn de ontwikkelingsmogelijkheden weergegeven. Bijlage 1 bevat een overzicht van de bestaande functies (peildatum december 2006).

Tabel 2 Ontwikkelingsmogelijkheden Markt en Kaai Veere

	huidige situatie	maximaal / minimaal	ontwikkelings- mogelijkheden <sup>1)</sup>
<b>centrumgebied Markt<sup>2)</sup></b>			
aantal panden totaal	34 <sup>3)</sup>		
aantal panden horeca	5 <sup>4)</sup>	max. 8 <sup>5)</sup>	+3 <sup>6)</sup>
aantal panden detailhandel	9 <sup>7)</sup>	max. 17 <sup>8)</sup>	+8 <sup>9)</sup>
totaal aantal panden horeca en / of detailhandel	14	max. 17 <sup>10)</sup>	+3 <sup>9)</sup>
aantal panden niet horeca en detailhandel zijnde:	20		
- waarvan aantal panden zuivere woonfunctie	17	min. 17 <sup>11)</sup>	0
- waarvan aantal panden overige functies	3	max. 17	+14 <sup>12)</sup>
<b>centrumgebied Kaai<sup>13)</sup></b>			
aantal panden totaal	34 <sup>3)</sup>		
aantal panden horeca	5 <sup>14)</sup>	max. 8 <sup>5)</sup>	+3 <sup>15)</sup>
aantal panden detailhandel	5 <sup>7)</sup>	max. 17 <sup>8)</sup>	+12 <sup>9)</sup>
totaal aantal panden horeca en / of detailhandel	10	max. 17 <sup>10)</sup>	+7 <sup>9)</sup>
aantal panden niet horeca en detailhandel zijnde:	24		
- waarvan aantal panden zuivere woonfunctie	14 <sup>16)</sup>	min. 17 <sup>11)</sup>	-3 <sup>17)</sup>
- waarvan aantal panden overige functies	10 <sup>18)</sup>	max. 20	+10 <sup>12)</sup>

1) In tabel 2 is uitgegaan van de feitelijk aanwezige functie.

2) Markt 1 tot en met 36 (even en oneven).

3) uitgaande van de huisnummering.

4) Inclusief panden met detailhandelsfunctie en zelfstandige of meer dan ondergeschikte detailhandel (meer dan 25% van de verkoopvloeroppervlakte, danwel meer dan 30 m<sup>2</sup>) en exclusief panden met een pension- of hotelkamerfunctie, zonder openbare horeca.

5) Maximaal 25% van het totaal aantal panden in het betreffende centrumgebied.

6) Deze groei kan alleen worden geëffectueerd ter plaatse van panden die geen zuivere woonfunctie hebben (horeca, detailhandel of overige functies, niet zijnde een zuivere woonfunctie). Overigens heeft één pand (Markt 29) een horecabestemming (hotel, café-restaurant), terwijl geen openbare horecafunctie aanwezig is. Dat betekent, in relatie tot de drie mogelijke functiewijzigingen naar horeca, dat er al één pand is voorzien van een horecabestemming.

7) Inclusief panden met ondergeschikte horecafunctie in winkels (maximaal 25% van de verkoopvloeroppervlakte, danwel maximaal 30 m<sup>2</sup>).

8) Maximaal 50% van het totaal aantal panden in het betreffende centrumgebied.

9) Deze groei kan alleen worden geëffectueerd ter plaatse van panden die geen zuivere woonfunctie hebben (horeca, detailhandel of overige functies, niet zijnde een zuivere woonfunctie).

10) Maximaal 50% van het totaal aantal panden in het betreffende centrumgebied, waarbij het aantal panden met een horecafunctie (niet zijnde algemeen toelaatbare horeca zoals aangegeven onder voetnoot 6) maximaal 25% van het totaal aantal panden mag bedragen.

11) Minimaal 50% van het aantal panden in het betreffende centrumgebied.

12) Uitbreiding van aantal panden met overige functies is uitsluitend toegestaan ter plaatse van bestaande panden met een horeca- en/of detailhandelsfunctie.

13) Kaai 1 tot en met 65 (even en oneven; inclusief Campveerse Toren e.o.).

14) Waaronder de Struyskelder (2 panden). Zie verder ook voetnoot 3.

15) Deze groei kan alleen worden geëffectueerd ter plaatse van panden die geen zuivere woonfunctie hebben (horeca, detailhandel). Overigens hebben twee panden (Kaai 8 en hotelvleugel Campveerse Toren) al een horecabestemming (hotel, café-restaurant), terwijl geen openbare horecafunctie aanwezig is. Één pand (Kaai 10) is voorts bestemd als Horeca hotel. Dat betekent, in relatie tot de drie mogelijke functiewijzigingen naar horeca, dat er al drie panden zijn voorzien van een horecabestemming.

16) Waarbij Kaai 57 als zuivere woonfunctie is aangemerkt.

17) Het aantal panden met een zuivere woonfunctie is kleiner (14) dan 50% van het totaal aantal panden in het centrumgebied Kaai.

18) Rabobank (2 panden), opslag, openbaar toilet, autoboxen, vier pensions/hotelkamers en de jachtclub.

## Conclusie

De begrenzing van het centrumgebied – zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht en de Structuurvisie voor Veere – wordt enigszins aangepast:

- voor de Kaai verruimd: bebouwing Campveerse Toren en omgeving wordt opgenomen;
- voor de Markt verkleind: gedeelte Oudestraat en zuidoostelijk gedeelte vervallen als onderdeel van het centrumgebied.

Drie criteria zijn per centrumgebied maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor horeca en detailhandel:

1. zowel op de Kaai als op de Markt dient minimaal 50% van het totaal aantal panden de zuivere woonfunctie te hebben;

2. maximaal 50% van het totaal aantal panden in elk van beide centrumgebieden mag een detailhandels-<sup>3)</sup>, horeca-, maatschappelijke en/of dienstverlenende functie hebben;
3. maximaal 25% van het totaal aantal panden in elk van beide centrumgebieden mag een overwegende horecafunctie hebben.

In de kadernota voor de overige kernen is voor een aantal kernen aangegeven dat minimaal 50% van het aantal panden in het centrumgebied een zuivere woonfunctie moet houden. Voor Veere is dat al vigerend beleid, op basis van de in 1994 vastgestelde Notitie functieverandering binnen de kern Veere" (zie sub 1). Gelet op de levendigheid c.q. afwisseling en de leefbaarheid van de kern is het gewenst dat uitgangspunt (minimaal 50% van de panden met een zuivere woonfunctie) vast te houden. Daarvan uitgaande, is het vervolgens de vraag hoe om te gaan met horeca binnen het centrumgebied. Het hanteren van de maximale maat van 25% als maximummaat voor het aantal panden met een hoofdfunctie horeca is een logische vuistregel, op grond waarvan horeca maximaal hetzelfde aantal panden mag benutten (maximaal 25% van het aantal panden) als detailhandel (gezamenlijk maximum 50% van het aantal panden). Daarmee wordt een evenwichtig beleid ingezet. Bovendien blijkt in de praktijk van de kern Veere, dat dit beleid leidt tot een werkbare situatie, waarin sprake is van enige (beheerste) uitbreidingsruimte voor horeca, waarbij ook rekening wordt gehouden met de belangen van de inwoners van de kern Veere.

Aan de genoemde criteria moet worden voldaan. Als dat niet het geval is, is omzetting naar horeca of detailhandel niet mogelijk.

Voor de definitie van het begrip "pand" wordt uitgegaan van de bestaande huisnummering. Op de inventarisatiekaart is voor beide centrumgebieden aangegeven welke panden worden onderscheiden.

Uitgaande van de feitelijk aanwezige horeca- en detailhandelsfuncties, zoals aangegeven in bijlage 1 en op de inventarisatiekaart zijn er zowel op de Markt als op de Kaai geen mogelijkheden meer om panden met een zuivere woonfunctie om te zetten in horeca of detailhandel (criterium 1). Op de Kaai is het aantal panden met een zuivere woonfunctie kleiner dan 50% van het totaal aantal panden; op de Markt is het aantal panden met een zuivere woonfunctie precies 50% van het totaal aantal panden. Omzetting van panden met een zuivere woonfunctie in horeca of detailhandel is pas mogelijk als het aantal panden met een zuivere woonfunctie groter wordt dan 50% van het totaal aantal panden in de betreffende centrumgebieden.

Wat betreft de ruimte voor functiewisseling naar horeca op de Kaai op basis van de criteria 2 en 3 (nog maximaal drie panden) is van belang dat in het vigerende bestemmingsplan voor Veere drie panden binnen het centrumgebied van de Kaai al een horeca-bestemming hebben (met subbestemming café-restaurant of hotel), terwijl er nu geen openbare horecafunctie aanwezig is. Ontwikkeling van horeca ter plaatse van deze panden is op basis van het vigerende bestemmingsplan al toegestaan. Dat betekent dat horeca-ontwikkeling ter plaatse van deze panden – in afwijking van hetgeen hiervoor aangegeven – mogelijk is. Daarmee zijn de drie potentiële nieuwe horecagelegenheden al "gelabeld" aan de panden die nu al een horecabestemming hebben. Horeca-ontwikkeling elders aan de Kaai is uitsluitend mogelijk ter plaatse van een bestaande winkel en uitsluitend indien een bestaande horeca-bestemming elders aan de Kaai vervalt.

Voor de Markt gaat het ook om de mogelijke functiewijzingen van drie panden naar horeca, terwijl hier één pand een horecabestemming heeft waar (nog) geen openbare horecafunctie aanwezig is (Markt 29; wordt binnenkort in gebruik genomen voor hotelkamers). Dat betekent dat er naast dit pand nog twee panden (bestaande detailhandelspanen) kunnen worden omgezet naar horeca. Slechts indien de horecabestemming van het pand Markt 29 vervalt kan een derde pand worden omgezet naar horeca.

---

<sup>3)</sup> Met ondergeschikte horeca tot maximaal 30 m<sup>2</sup> of 25% van de vloeroppervlakte.



Er is overigens geen bezwaar tegen het omzetten van bestaande panden met een horeca- en/of detailhandelsfunctie naar een maatschappelijke of dienstverlenende functie (of een zuivere woonfunctie).

#### **Resumerend**

Ervan uitgaande dat aan de genoemde criteria moet worden voldaan, kunnen op de Markt en op de Kaai geen panden met een zuivere woonfunctie worden omgezet naar horeca of detailhandel (op grond van criterium 1).

Wel kunnen wat betreft de horeca op de Kaai ter plaatse van drie panden met vigerende horeca-bestemmingen (nu hoteldependances) en op de Markt ter plaatse van één pand met een vigerende horeca-bestemming (nu hoteldependance) openbare horeca-gelegenheden worden gevestigd. Daarmee zijn de drie potentiële nieuwe horeca-gelegenheden voor de Kaai benut. Op de Markt resteeert er dus nog een mogelijkheid om twee horeca-gelegenheden te vestigen ter vervanging van bestaande winkels.

Wat betreft de detailhandel kunnen zowel op de Kaai als op de Markt uitsluitend nieuwe winkels worden gevestigd ter vervanging van bestaande panden met een horeca-functie.

Uitgangspunt is en blijft dat aanvragen op het gebied van vestiging of verandering van detailhandels- en horecabedrijven getoetst worden aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Als deze toetsing leidt tot de constatering dat de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan kan het college van burgemeester en wethouders beoordelen of desondanks medewerking kan worden verleend door gebruik te maken van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO of door het wijzigen van het bestemmingsplan. Hieraan gaat steeds een inhoudelijke afweging vooraf, waarbij getoetst zal worden aan de onderhavige kadernotitie voor de kern Veere.



# Bijlage 1. Inventarisatie horeca, detailhandel en bijzondere functies in de kern Veere

## Toelichting

De onderstaande tabel bevat een volledige en actuele inventarisatie van functies in de kern Veere, gekoppeld aan de aanwezige panden.

Voor de definitie van een pand is uitgegaan van de huisnummering. In het overzicht zijn alleen panden met een eigen huisnummer opgenomen. Bijgebouwen zonder eigen huisnummer zijn dan ook niet opgenomen in het overzicht. Als aan bijgebouwen een huisnummer is toegekend, is het betreffende adres als pand aangemerkt en opgenomen in de tabel. In drie gevallen is een perceel zonder pand opgenomen in de tabel, omdat hieraan de bestemming Woondoeleinden (en/of Openbare doeleinden) is toegekend.

Voor de Kaai en de Markt zijn alle bestaande adressen in het overzicht opgenomen. In de overige straten zijn alleen de panden opgenomen, waar in de huidige situatie een andere dan een zuivere woonfunctie aanwezig is, of waar een andere bestemming dan de bestemming Woondoeleinden aan is toegekend. Niet genoemde panden in deze straten hebben derhalve een zuivere woonfunctie en de bestemming Woondoeleinden.

Naast adres en huisnummer zijn in de tabel de feitelijke functie en de vigerende bestemming per pand aangegeven, alsmede een beknopte toelichting. Voor de panden waar de huidige functie niet overeenkomt met de vigerende bestemming is aangegeven of vrijstelling is verleend voor de betreffende functie door toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als geen sprake is van een positieve planologische regeling van de feitelijke functie, is dat aangegeven door de nadere informatie rood te markeren.

Daar waar in de huidige situatie sprake is van het gebruik van een pand als pension of voor hotelkamers, zonder openbare horecafunctie, is als feitelijke functie voor het betreffende pand "Pension" aangegeven. Deze panden hebben eerder de uitstraling van woningen, dan van horecagelegenheden, met de daar vaak aan gekoppelde voorzieningen en effecten op de omgeving.

Onderaan de tabel is een renvooi opgenomen, waarin de diverse functies en bestemmingen worden verklaard.

13-12-2006

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Kaai	1	D	DW		capello giallo winkel met ijsverkoop
Kaai	3 - 7	T			woningbouw mogelijk op perceel tuin
Kaai	9	W	W		Wonen

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Kaai	13	W	W		wonen
Kaai	17	W	W		wonen (met afzonderlijke garage)
Kaai	19	P	HhW		Pension Campveerse Toren
Kaai	21	W	W		wonen
Kaai	23	D	DW		"Bordeaux Ox Hoof" souvenirwinkel
Kaai	25	M/Hcr	O/Hr		museum De Schotse Huizen/café-restaurant In den Struyskelder
Kaai	27	M/Hcr	O/Hr		museum De Schotse Huizen/café-restaurant In den Struyskelder
Kaai	29	D	KW	1994	Kapper Hans en Anneke
Kaai	31	W	KW		wonen
Kaai	33	D	DW		"Zwizan Fleur" kledingboetiek
Kaai	35	W	W		wonen
Kaai	37	A	E		garages (bij 35?)
Kaai	39	W	BaW		wonen
Kaai	41	M	O		openbaar toilet
Kaai	43	Bo	BaW		pakhuis
Kaai	45	W	W		wonen
Kaai	47	K	KW		bovenverdieping Rabobank
Kaai	49	K	KW		Rabobank
Kaai	51	K	KW		Rabobank
Kaai	53	D	O	vvgb 12-05-1997	antiekhandel "de Pagter"
Kaai	55	W	W		wonen
Kaai	57	C	W		Kunstschilder; ondergeschikt aan wonen, M of D?
Kaai	59	W	W		wonen
Kaai	61	W	W		wonen
Kaai	63	W	W		wonen

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Kaai	65	Hs	HsW		Frituur "het kombuis"
Kaai	67	W	W		wonen
Kaai	69	W	W		wonen
Kaai	71	W	W		wonen
Kaai	73	W	W		wonen
Kaai	75	W	W		wonen
Kaai	77	W	W		wonen
Kaai	79	W	W		wonen
Kaai	81	W	W		wonen
Kaai	83	W	W		wonen
Kaai	85	W	W		wonen
Kaai	87	W	W		wonen
Kaai	89	D	W	-	Kunsthandel Brocanterie *niet planologische geregeld
Kaai	91	D	W	-	marjolijn Weijers styling *niet planologische geregeld
Kaai	93	W	W		wonen
Kaai	95	W	W		wonen
Kaai	97	W	W		wonen
Kaai	99	W	W		wonen
Kaai	101	D	DW		electronica/fietsenverhuur
Kaai	103	W	W		wonen
Kaai	105	W	W		wonen
Kaai	107	W	W		wonen
Kaai	109	W	W		wonen
Kaai	111	W	W		wonen
Kaai	2	Hh	Hhcr		Campveerse toren; hotel/restaurant gedeelte Torenwal
Kaai	4	Hcr	Hhcr		Campveerse toren; hotel/restaurant

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Kaai	6	Hcr	Hhcr		Campveerse toren; hotel/restaurant
Kaai	8	P	Hhcr		Pension Campveerse toren
Kaai	10	P	Hhcr		Pension Campveerse toren
Kaai	12		HhW		wonen
Kaai	14	M	O		Jachtclub Veere met horeca (besloten)
Kaai	18	W	W		wonen
Markt	1	W	W		wonen
Markt	3	W	W		wonen
Markt	5	M	O		"de Vierschaar" Stadhuis
Markt	7	W	W		wonen
Markt	9	W	W		wonen
Markt	11	W	W		wonen (met afzonderlijke garage)
Markt	15	D	DW		"Saartje" winkel
Markt	17	D	DW		"Het pand van Ferdinand" winkel
Markt	19	W	W		wonen
Markt	21	W	W		wonen
Markt	23	Hhcr	Hhcr		Het wapen van Veere; Hotel/Restaurant
Markt	25	Hhcr	Hhcr		Het wapen van Veere; Hotel/Restaurant (twee panden samengevoegd)
Markt	27	Hhcr	Hhcr		Het wapen van Veere; Hotel/Restaurant
Markt	29	P	Hhcr		was wonen, binnenkort in gebruikname als hotelkamers
Markt	31	W	W		wonen
Markt	33	D	DW		"Mevr. Baaskees" winkel
Markt	35	W	DW		wonen (met ondergeschikte verkoop)
Markt	37	D	DW		De Aquamarijn mineralen/sieraden
Markt	39	W	DW		wonen; woonhuis bij voormalige bedrijfsruimte 37
Markt	41	W	W		wonen
Markt	ong	T	W		woningbouw mogelijk op perceel tuin/openbaar

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Markt	2	D	DW		"de Kolve" boeken, tijdschriften, kaarten
Markt	4	D	DW		"de Fonteyne" winkel
Markt	6	W	W		wonen
Markt	8	Hr/D	DHrW		"Suster Anna" restaurant/winkel
Markt	10	W	W		wonen
Markt	12	W	OW		wonen (voormalige huisartsenpraktijk)
Markt	14	W	W		wonen
Markt	18	D	DW		Malle Jantje winkel
Markt	20	D	DW		Malle Jantje winkel
Markt	22	W	W		wonen
Markt	24	D	DW		"echt brood en zo" bakkerij incl. luik voor ijsverkoop
Markt	26	Hcr	HrW		"eten en drinken en zo" restaurant
Markt	28	D	W	17-08-1999	"zee water en schuim" winkel
Markt	30	W	W		wonen
Markt	32	W	W		wonen
Markt	34	W	W		wonen
Markt	36	M	OW		36A= wonen 36= apotheekhoudend huisarts
Markt	38	W	W		wonen
Markt	40	W	W		wonen
Markt	42	W	W		wonen
Markt	44	W	W		wonen
Markt	46	W	W		wonen
Bastion	2/4	HcrD	Hcr	11-05-2000	Grand café/Restaurant "'d Oude werf"/Ben en Jerry's met detailhandel
Bastion	ong	W	B		naast nummer 24; woningen ter plaatse van voormalig aannemersbedrijf
Bastion	ong	M	Bw		naast nummer 12; opslag jachtclub en openbaar toilet
Kappellestraat	1	W	Bk/W		voormalige pottenbakkerij
Kappellestraat	3	W	DW		

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Kappellestraat	9	M	O		leegstaand schoolgebouw, woningbouwlocatie
Kappellestraat	11	Hcr	HcrW		"de Peperboom" bar bistro
Kappellestraat	12	Bs	BsW		Smederij
Kappellestraat	17a	D	D		antiek
Kappellestraat	19	W	DW		voormalige kapper
Kerkstraat	3	D	DkHcr		Schapekop
Kerkstraat	6	M	O		kinderdagverblijf
Kerkstraat	7	K	O	23-11-06	kantoor
Kerkstraat	naast 7	T	WO		mogelijkheid voor woning of openbare functie
Kraanstraat	10	W	WD/Wbo		bedrijfsruimte staat leeg
Oranjeplein		Hs	Hs		Frituur 't Hoekje; situering anders dan bestemming
Oranjeplein		D	E		"tussen de luiken" antiek winkel
Oranjeplein		Hs	UW		standplaats "de Lekkerbek" snackbar; standplaatsvergunning
Oranjeplein		D	UW	04-04-06 (art 17)	Bordeaux Oxhoofd; tijdelijke souvenirwinkel
Oudestraat	9	M	O		"het akkoord"muziekvereniging/school
Oudestraat	13	P	DW/DWBi	22-04-2004	"de Craecke" logement
Oudestraat	14	W	OW		voormalig bijgebouw kerk
Oudestraat	15	D	W	31-10-1996	"veertijds" antiek/curiosa
Oudestraat	16	W	DW		
Oudestraat	19	D	DW/DWBi		fietsenverhuur
Oudestraat	20	D	DW		"Oma's snoepwinkeltje"
Oudestraat	28	M	O		vvv kantoor
Oudestraat	57	D	BkW		"d' oude lantaarn" woondecoraties; bedrijf of detailhandel?



straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Simon Oomstraat	1	Bh	Bk	20-12-2005	hondentrimsalon
Veerseweg	21	D	W	27-09-1994	kapsalon
Wagenaarstraat	17	W	W		"Geelhoed advies"administratie en belastingadviseurs, beroep aan huis
Wagenaarstraat	20	W	O	16-05-1995	
Warwijksestraat	2	D/Bs	DW/Bs		jachtwerf "flipper"
Warwijksestraat	10	W	DW		
Warwijksestraat	7/9	D	W		antiquariaat
Wijngaardstraat	1a	W	W	20-07-04	Woning met harpatelier
Wijngaardstraat	8	M	O		School

### renvooi

#### bestaande functies

D	detailhandel
D/Bs	detailhandel/bedrijf smederij
M	maatschappelijke doeleinden
Bht	bedrijven hondentrimsalon
Bo	bedrijven opslag
Bs	bedrijven smederij/botenreparatie
K	kantoor
C	culturele doeleinden: atelier/kunstverkoop
P	pension/hotelkamers
Hcr	horeca café-restaurant
Hhcr	horeca hotel en café-restaurant
Hs	horeca snackbar
Hcr/D	horeca café-restaurant / detailhandel
M/Hcr	maatschappelijke doeleinden / horeca café-restaurant

A	autoboxen
T	tuin
W	wonen

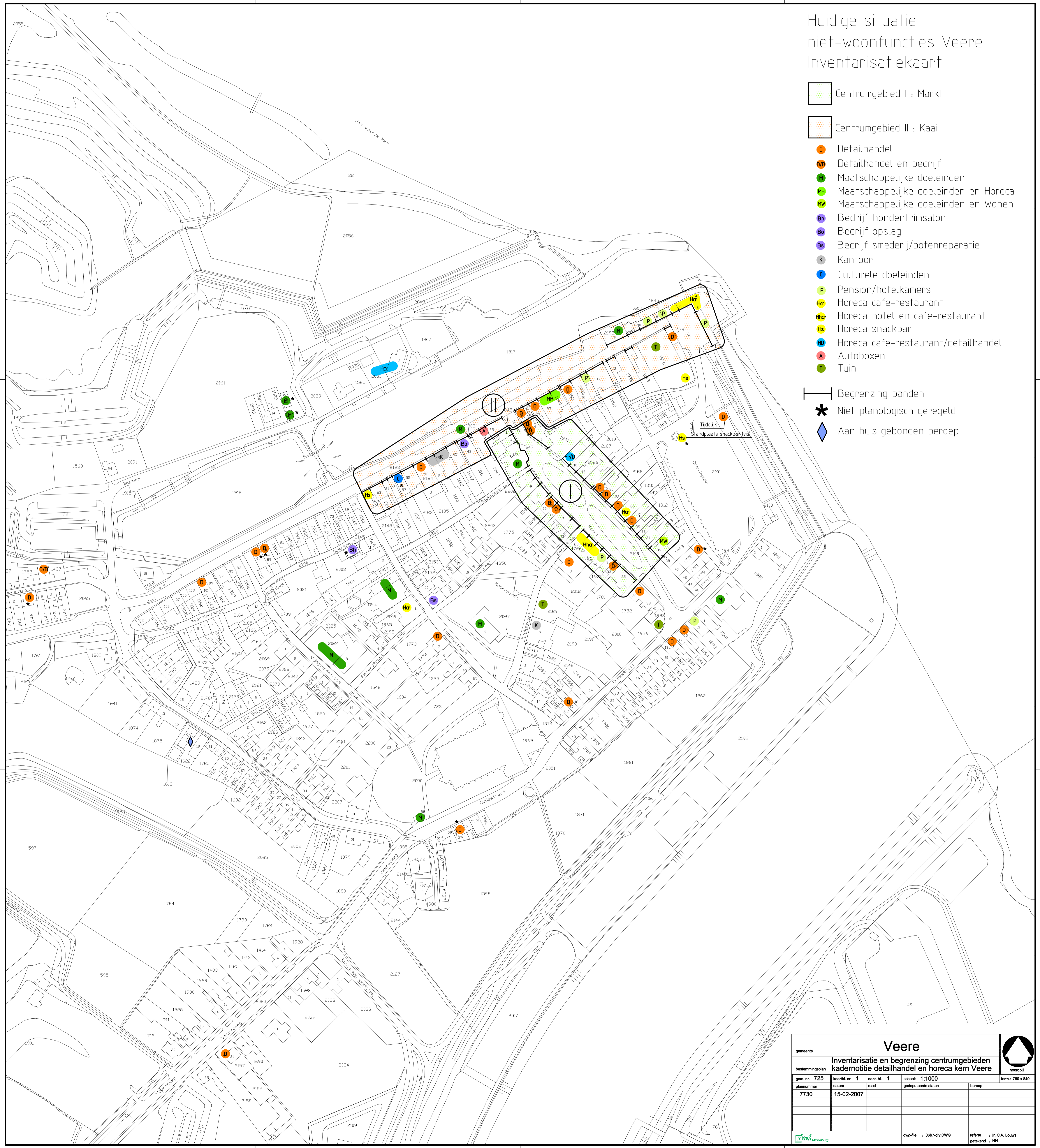
**vigerende bestemmingen**


D	Detailhandel
D/Bs	Detailhandel / Bedrijven smederij, werkplaats botenreparatie
D/Bi	Detailhandel / Bedrijven installatiebedrijf
O	Openbare en bijzondere doeleinden
Ba	Bedrijven, aannemers-, timmerbedrijf
Bk	Bedrijven, kunstnijverheid
Bs	Bedrijven, smederij, werkplaats botenreparatie
Bw	Bedrijven watersport
K	Kantoren
Hcr	Horecavestigingen, café-restaurant
Hh	Horecavestigingen, hotel
Hhcr	Horecavestigingen, hotel, café-restaurant
Hr	Horecavestigingen, restaurant
Hs	Horecavestigingen, snackbar
DHr	Detailhandel / Horecavestigingen, restaurant
DkHcr	Detailhandel, kunstnijverheid / Horecavestigingen, hotel, café-restaurant
O/Hr	Openbare en bijzondere doeleinden Horecavestigingen, restaurant
E	Erf
W	Wonen



# Huidige situatie niet-woonfuncties Veere Inventarisatiekaart

-  Centrumgebied I : Markt
-  Centrumgebied II : Kaai
-  Detailhandel
-  Detailhandel en bedrijf
-  Maatschappelijke doeleinden
-  Maatschappelijke doeleinden en Horeca
-  Maatschappelijke doeleinden en Wonen
-  Bedrijf hondentrimsalon
-  Bedrijf opslag
-  Bedrijf smederij/botenreparatie
-  Kantoor
-  Culturele doeleinden
-  Pension/hotelkamers
-  Horeca cafe-restaurant
-  Horeca hotel en cafe-restaurant
-  Horeca snackbar
-  Horeca cafe-restaurant/detailhandel
-  Autoboxen
-  Tuin
-  Begrenzing panden
-  Niet planologisch geregeld
-  Aan huis gebonden beroep



gemeente		<b>Veere</b>		 noordrijl
<b>Inventarisatie en begrenzing centrumgebieden kadernotitie detailhandel en horeca kern Veere</b>				
bestemmingsplan	kaartl. nr.: 1	aant. bl. 1	schaal: 1:1000	form.: 760 x 640
plannummer	datum	naam	gepubliceerde staten	beroep
7730	15-02-2007			
dwp-file : 08b7-div.DWG		referte : Ir. CA. Louws getekend : NH		

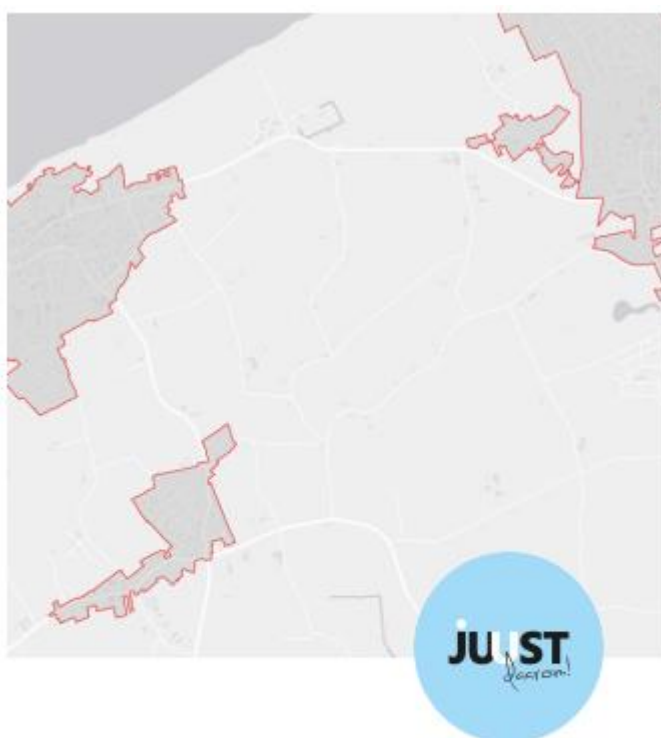


# Bijlage 5 Inspraaknota

# INSPRAAKNOTA

## VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

### VEERE KERNEN PLUS



#### *Kernen Veere Plus*

*Bestemmingsplan  
Voorontwerp*

*Vastgesteld door het college: 12 december 2023*  
*Corsanr.: 23b.08147*  
*IMRO: NL.IMRO.0717.0140BPPLus-VO01*

de secretaris,

de burgemeester (wnd.),

E.T. Israël

J.H.M. Hermans-Vloedveld

## **INHOUDOPGAVE**

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Inspraakprocedure

Hoofdstuk 3: Vooroverlegreacties ex. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Hoofdstuk 4: Vooroverlegreacties stads- en dorpsraden en ondernemersverenigingen

Hoofdstuk 5: Algemeen – bestemming 'Wonen'

Hoofdstuk 6: Inspraakreacties Aagtekerke

Hoofdstuk 7: Inspraakreacties Biggekerke

Hoofdstuk 8: Inspraakreacties Dishoek

Hoofdstuk 9: Inspraakreacties Domburg

Hoofdstuk 10: Inspraakreacties Gapinge

Hoofdstuk 11: Inspraakreacties Grijpskerke

Hoofdstuk 12: Inspraakreacties Koudekerke

Hoofdstuk 13: Inspraakreacties Meliskerke

Hoofdstuk 14: Inspraakreacties Oostkapelle

Hoofdstuk 15: Inspraakreacties Serooskerke

Hoofdstuk 16: Inspraakreacties Veere

Hoofdstuk 17: Inspraakreacties Vrouwenpolder

Hoofdstuk 18: Inspraakreacties Westkapelle

Hoofdstuk 19: Inspraakreacties Zanddijk en Buiten de Veste

Hoofdstuk 20: Inspraakreacties Zoutelande

Hoofdstuk 21: Aan te brengen wijzigingen in het ontwerp Bestemmingsplan+

Hoofdstuk 22: Was/wordt lijst

## **1. INLEIDING**

Met de aangekondigde wetswijziging naar de Omgevingswet (hierna: de Ow) wil de gemeente Veere hierop anticiperen. Eén van de onderdelen daarvan is om een bestemmingsplan voor de Veerse kernen te maken, het zogenaamde 'Veere Kernen Plus' of Bestemmingsplan+ (hierna: het VOBP+ of BP+).

Op dit moment geldt er voor iedere kern in de gemeente Veere een afzonderlijk bestemmingsplan (komplan) met ieder een eigen bestemmingsregeling. Deze bestemmingsplannen zijn gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) en wijken in opbouw en inhoud op onderdelen van elkaar af.

Met de Ow die op 1 januari 2024 in werking treedt, worden de bestemmingsplannen samen met de zogenaamde 'bruidsschat' omgezet in een omgevingsplan. In het omgevingsplan worden, naast bestemmingsplannen, later ook regels uit bestaande verordeningen opgenomen. Het BP+ vormt de basis om deze overgang soepel te laten verlopen.

### **1.1. Onderwerpennotitie**

Op 14 december 2017 stelde de gemeenteraad (hierna: de raad) de kaderstellende onderwerpennotitie (hierna: de notitie) vast<sup>1</sup>. In deze notitie<sup>2</sup> stelde de raad kaders vast op basis waarvan het BP+ gemaakt wordt. Deze kaders zijn:

- Het plangebied bestaat uit de Veerse kernen inclusief de gebieden Dishoek (Koudekerke) en Buiten de Veste (Zanddijk/Veere). Zie paragraaf 1.2.
- Er worden geen (nieuwe) ruimtelijke projecten en/of gebiedsontwikkelingen mogelijk gemaakt, tenzij er voor een ruimtelijk project en/of gebiedsontwikkeling een onherroepelijk ruimtelijk besluit ligt.
- Het opnemen van bestaand vastgesteld beleid en verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, voor zover dit juridisch-planologisch mogelijk is.

### **1.2. Plangebied BP+**

Het plangebied van het BP+ bestaat, conform de onderwerpennotitie, uitsluitend uit de 13 kernen van de gemeente Veere bestaande uit de plangebieden van de komplannen:

1. Aagtekerke<sup>3</sup>;
2. Biggekerke<sup>4</sup>;
3. Domburg<sup>5</sup>;
4. Gapinge<sup>6</sup>;
5. Grijpskerke<sup>7</sup>;
6. Koudekerke<sup>8</sup> (inclusief. Dishoek<sup>9</sup>);
7. Meliskerke<sup>10</sup>;

<sup>1</sup> Raadsbesluit 14 december 2017; 17b.04678.

<sup>2</sup> Onderwerpennotitie 7 december 2017 (17b.04677) behorend bij raadsbesluit 14 december 2017 (17b.04678).

<sup>3</sup> Bestemmingsplan 'Kom Aagtekerke'; NL.IMRO.0717.0027BPAagAp-VG01; Raadsbesluit 15 december 2011; 11b.02330.

<sup>4</sup> Bestemmingsplan 'Kom Biggekerke'; NL.IMRO.0717.0028BPBigAp-VG01; Raadsbesluit 15 december 2011; 11b.02324.

<sup>5</sup> Bestemmingsplan 'Kom Domburg'; NL.IMRO.0717.0022BPDbgAp-VG01; Raadsbesluit 15 december 2011; 11b.02572.

<sup>6</sup> Bestemmingsplan 'Kom Gapinge'; NL.IMRO.0717.0007BPGapAp-VG01; Raadsbesluit 15 maart 2012; 12b.00613.

<sup>7</sup> Bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke'; NL.IMRO.0717.0025BPGrkAp-VG01; Raadsbesluit 19 april 2012; 12b.00352.

<sup>8</sup> Bestemmingsplan 'Kom Koudekerke'; NL.IMRO.0717.0029BpKdkAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012; 12b.01857.

<sup>9</sup> Bestemmingsplan 'Veere-Dishoek'; NL.IMRO.0717.0005BPDishKdkAp-VG01; Raadsbesluit 30 september 2010; 10b.01760.

<sup>10</sup> Bestemmingsplan 'Kom Meliskerke'; NL.IMRO.0717.0018BPMikAp-VG01; Raadsbesluit 3 maart 2011; 11b.00359.

8. Oostkapelle (inclusief Veldzicht)<sup>11</sup>;
9. Serooskerke<sup>12</sup>;
10. Veere<sup>13</sup> (inclusief Zanddijk en Buiten de Veste<sup>14</sup>)
11. Vrouwenpolder<sup>15</sup>;
12. Westkapelle<sup>16</sup>;
13. Zoutelande<sup>17</sup> (inclusief Westkapelseweg<sup>18</sup>)

De bestemmingsplannen die gelden voor het buitengebied, de bedrijventerreinen, de kampeerterreinen en de zomerhuizenterreinen maken geen deel uit van het plangebied van het BP+. Ook de bebouwingsconcentraties die liggen in het buitengebied, zoals Mariekerke, Buttinge, Sint Jan Ten Here, etc., maken geen deel uit van het plangebied van het BP+. Deze bebouwingsconcentraties zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (inclusief herzieningen).

Een aantal (postzegel)bestemmingsplannen liggen wel binnen/tegen de begrenzing van één van de kernen, maar zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Het gaat om de bestemmingsplannen 'Land van Vliedduin'<sup>19</sup>, 'De Woongaard Serooskerke'<sup>20</sup>, de beheersverordening 'Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat'<sup>21</sup> en 'Nijverheidsweg Veere'<sup>22</sup>. Deze bestemmingsplannen gaan over een specifieke gebiedsontwikkeling die op basis daarvan een eigen specifieke bestemmingsregeling hebben en zijn om die reden niet uniform te maken, zoals door de raad als kader is bepaald. Verder zijn deze gebiedsontwikkelingen ook nog niet (geheel) gerealiseerd.

### **1.3. Raadsinformatiebijeenkomsten en kaderuitwerking**

In de Raadsinformatiebijeenkomst (hierna: de RIB) van 25 november 2021<sup>23</sup> zijn de kaders uit de notitie toegelicht.

Ter uitwerking van de kaders uit de notitie is er een integrale analyse gemaakt van de geldende bestemmingsregels en zijn de geldende bestemmingsplannen geïnventariseerd op correcties van plangrenzen, geldende ruimtelijke plannen, onherroepelijke omgevingsvergunning in afwijking van geldende bestemmingsplannen en zijn de bestemmingsregels gedereguleerd/veralgemeniseerd.

Een andere kaderuitwerking is het opnemen van de door de raad vastgestelde voorbereidingsbesluiten 'Cultuurhistorie'<sup>24</sup>, 'Verblijfsrecreatie boven horeca en

<sup>11</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012;

<sup>12</sup> Bestemmingsplan 'Kom Serooskerke'; NL.IMRO.0717.0024BPSrkAp-VG01; Raadsbesluit 15 maart 2012; 12b.00612.

<sup>13</sup> Bestemmingsplan 'Stad Veere'; NL.IMRO.0717.0032BPVeere-VG02; Raadsbesluit 30 mei 2013; 13b.00750.

<sup>14</sup> Bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste'; NL.IMRO.0717.0033BPZanAp-VG01; Raadsbesluit 13 december 2012; 12b.02702.

<sup>15</sup> Bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder'; NL.IMRO.07170031BPVrpAp-VG01; Raadsbesluit 19 april 2012; 12b.0091.

<sup>16</sup> Bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'; NL.IMRO.0717.0003BPWkAp-VG01; Raadsbesluit 27 januari 2011; 11b.00095.

<sup>17</sup> Bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'; NL.IMRO.0717.0004BPZIdAp-VG01; Raadsbesluit 21 april 2011; 11b.00822.

<sup>18</sup> Bestemmingsplan 'Ontwikkeling Westkapelseweg'; NL.IMRO.0717.0040BPWestkZIdPo-VG01; Raadsbesluit 11 oktober 2012; 12b.02112.

<sup>19</sup> Bestemmingsplan 'Land van Vliedduin'; NL.IMRO.0717.0067BPVliedDbg-VG01; Raadsbesluit 15 december 2016; 16b.04265.

<sup>20</sup> Bestemmingsplan De Woongaard'; NL.IMRO.0717.0159BPWoogaaSrk-VG01; Raadsbesluit 18 maart 2021; 21b.00888.

<sup>21</sup> Beheersverordening 'Dishoek-Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat'; NL.IMRO.07170092BVDishKdK-VG01; Raadsbesluit 28 januari 2016; 16b.00065.

<sup>22</sup> Bestemmingsplan 'Nijverheidsweg Veere'; NL.IMRO.0717.0126BPNijvwegDbg-VG01; Raadsbesluit 21b.09638.

<sup>23</sup> Raadsinformatiebijeenkomst 25 november 2021; 21b.12201.

<sup>24</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit cultuurhistorie 11 februari 2021; 20b.10153 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01158.



detailhandel<sup>25</sup> en Woning- en perceelsplitsing<sup>26</sup>. Verder is het door de raad vastgestelde beleid over kamerverhuur<sup>27</sup> opgenomen in het BP+, is de zogenaamde 'Domburgse zomerwoning' in het BP+ opgenomen via een algemene afwijkingsregel waarmee een 'Domburgse zomerwoning' niet vergunningsvrij (ten aanzien van gebruik) kan worden gebouwd en zijn de wijzigingsbevoegdheden geschrapt omdat dit planologische instrument met de inwerkingtreding van de Ow komt te vervallen.

Kortom: het BP+ is in de basis een conserverend actualiserend bestemmingsplan, dat, waar nodig, is geactualiseerd op basis van vastgesteld beleid of door de raad vastgestelde uitgangspunten.

In de RIB van 14 maart 2023<sup>28</sup> en 30 oktober 2023<sup>29</sup> is de stand van zaken toegelicht aan de raad.

#### **1.4. Leeswijzer inspraaknota**

In hoofdstuk 2 van de inspraaknota (hierna: de nota) wordt de inspraak- en vooroverlegprocedure uiteengezet.

In hoofdstuk 3 worden de vooroverlegreacties ex. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro) met de daarbij behorende overwegingen samengevat weergegeven.

In hoofdstuk 4 worden de vooroverlegreacties van de stads- en dorpsraden en ondernemersverenigingen met de daarbij behorende overwegingen samengevat weergegeven.

In hoofdstuk 5 t/m 19 worden per kern de inspraakreacties met de daarbij behorende overwegingen samengevat weergegeven.

In hoofdstuk 20 staat een overzicht van de in het ontwerp BP+ aan te brengen wijzigingen.

In hoofdstuk 21 is een was/wordt lijst opgenomen met daarin, niet uitputtend, de aanpassingen tussen het BP+ en de geldende komplannen.

---

<sup>25</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel 11 februari 2021; 20b.10154 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01101.

<sup>26</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit perceel- en woningsplitsing 11 februari 2021; 20b.10185 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01102.

<sup>27</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>28</sup> Raadsinformatiebijeenkomst 14 maart 2023; 23b.02672.

<sup>29</sup> Raadsinformatiebijeenkomst 30 oktober 2023; 23b.08958.

## **2. INSPRAAKPROCEDURE**

In dit hoofdstuk wordt de inspraakprocedure uiteengezet. Dit is onderverdeeld in de paragrafen inspraak, bekendmaking, inloop/informatieavonden, beschikbaarheid en het vooroverleg.

### **2.1. Inspraak**

Op 13 december 2022 besloot<sup>30</sup> het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) om de inspraakprocedure van het VOBP+ te starten. Het college heeft de raad hierover geïnformeerd via een raadsmemo<sup>31</sup>.

Conform de 'Inspraakverordening gemeente Veere'<sup>32</sup> heeft het VOBP+ 6 weken, van 22 december 2022 tot en met 1 februari 2023, voor inspraak ter inzage gelegen.

### **2.2. Bekendmaking**

De start van de inspraakprocedure is op 21 december 2022 bekend gemaakt in het Gemeenteblad<sup>33</sup>, de Veerse Bode<sup>34</sup>, [www.veere.nl](http://www.veere.nl)<sup>35</sup>, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)<sup>36</sup> en de sociale media kanalen.

### **2.3. Inloop/informatieavonden**

Tijdens de inspraakprocedure zijn er 5 inloop/informatieavonden<sup>37</sup> georganiseerd op het gemeentehuis.

### **2.4. Beschikbaarheid**

Het VOBP+ is digitaal beschikbaar gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder plan ID-nummer NL.IMRO.0717.0140BPPlus-VO01. Verder heeft er een fysiek/analooch exemplaar ter inzage gelegen op het gemeentehuis.

### **2.5. Vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening**

In het kader van het verplichte wettelijke vooroverleg<sup>38</sup> zijn de vaste vooroverlegpartners aangeschreven<sup>39</sup>. Dit zijn: Provincie Zeeland, de Gasunie, Veiligheidsregio Zeeland, Walcherse Archeologische Dienst, ZLTO, Waterschap Scheldestromen, Stichting Duinbehoud, Staatsbosbeheer, Rijkswaterstaat, Het Zeeuws Landschap, De Zeeuwse Molen, DNWG Infra, Evides Waterbedrijf en de GGD. De vooroverlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen op het VOBP+.

### **2.6. Vooroverleg stads- en dorpsraden en ondernemersverenigingen**

In het kader van het informele/niet verplichte vooroverleg zijn de stads- en dorpsraden, de Federatie Ondernemersverenigingen Veere (hierna: de FOV) en de lokale ondernemersverenigingen aangeschreven<sup>40</sup>. De stads- en dorpsraden en ondernemersverenigingen zijn in gelegenheid gesteld om een inspraak/vooroverlegreactie in te dienen op het VOBP+.

<sup>30</sup> Collegebesluit 13 december 2022; 22b.09882.

<sup>31</sup> Raadsmemo 13 december 2022; 22b.12856.

<sup>32</sup> Inspraakverordening gemeente Veere vastgesteld door de gemeenteraad 1 juli 2010; 10b.01303.

<sup>33</sup> Gemeenteblad 21 december 2021, nr. 561881.

<sup>34</sup> Veerse Bode 21 december 2021, 4 januari 2023, 11 januari 2023, 18 januari 2023 en 25 januari 2023.

<sup>35</sup> <https://www.veere.nl/bestemmingsplan-plus>

<sup>36</sup> NL.IMRO.0717.0140BPPlus-VO01.

<sup>37</sup> 11 januari 2023, 16 januari 2023, 18 januari 2023, 23 januari 2023 en 25 januari 2023.

<sup>38</sup> Artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

<sup>39</sup> Brief aan vooroverlegpartners ex. art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening; 22u.04785 t/m 22u.04803.

<sup>40</sup> Brief aan stads- en dorpsraden 20 december 2022; 22u.04773 t/m 22u.04780.

## **2.7. Wet bescherming persoonsgegevens**

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In onderstaand overzicht van ingediende inspraakreacties en in de verdere beantwoording daarvan wordt de indiener van de reactie daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente. Indieners van een inspraakreactie, niet zijnde een rechtspersoon, worden verder aangeduid als 'betrokkene(n)'.

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

### **3. VOOROVERLEGREACTIES EX ARTIKEL 3.1.1. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende vooroverlegreacties in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg zoals opgenomen in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro). In de onderstaande tabel zijn de ingediende vooroverlegreacties geïnventariseerd.

	<u>Vooroverlegpartner</u>	<u>Corsanummer</u>
1.	Nederlandse Gasunie N.V.	22i.00010
2.	Evides Waterbedrijf	23i.00112
3.	Provincie Zeeland	23i.00322
4.	Waterschap Scheldestromen	23i.0.3822
5.	Staatsbosbeheer	23i.00694
6.	De Zeeuwse Molen	23@.000364
7.	Koninklijke Horeca Nederland regio Zeeland	ZS00199925

#### **3.1. Nederlandse Gasunie**

##### **3.1.1. Samenvatting.**

In het plangebied liggen een gastransportleiding en een Gas Ontvang Station (hierna: GOS) welke bij Gasunie in eigendom en beheer zijn. Het betreft in dit geval RTL leiding Z-567-11 en het GOS Z-408.

In de vooroverlegreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. De Gasunie verzoekt om op de verbeelding rondom het Gas Ontvang Station Z-408 (gelegen aan de Zuidweg in Aagtekerke) de aanduiding 'Veiligheidszone – bedrijven' op te nemen. Op deze wijze wordt voorkomen dat binnen de uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 3.12, 6<sup>e</sup> lid) voortvloeiende veiligheidsafstanden, kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden.
- b. In onderhavig plan valt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' samen met enkele andere bestemmingen en/of aanduidingen (zoals 'Waarde – Archeologie 3'). Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de gastransportleiding te waarborgen, verzoekt de Gasunie om een bepaling op te nemen zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' voorrang krijgt op andere bestemmingen indien er sprake is van meerdere bestemmingen en/of aanduidingen.
- c. De Gasunie verzoekt om het artikel 'Leiding-Gas' zodanig aan te passen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de leiding(en) mogen worden gebouwd en dat overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan.
- d. In artikel 33 van onderhavige planregels zijn geen gebruiksregels opgenomen voor de in artikel 33.1 bedoelde gronden. Gasunie verzoekt om de specifieke gebruiksregels, zoals opgenomen in hun standaardartikel 'Leiding-Gas', over te nemen.
- e. Gasunie verzoekt om artikel 33, lid 3 van onderhavige planregels op de volgende punten aan te passen:
  - het woord 'onevenredig' te schrappen;
  - 'beheerder van de waterkering' te vervangen door 'Leidingbeheerder';

- 'belang van de waterkering' te vervangen door 'leidingbelang';
- het toelaten van kwetsbare objecten te verbieden.

Resulterende in het volgende toetsingskader:

- dat de veiligheid van de gasleiding niet mag worden geschaad;
- dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Verzocht wordt om deze aanpassing omdat het huidige artikel 33 in onderhavige bestemmingsregels een beoordelingsvrijheid biedt die niet door artikel 14, derde lid Bevb wordt geboden.

- f. Gasunie verzoekt om artikel 33, lid 4 van onderhavige planregels aan te passen op volgende punten:

- het woord 'onevenredig' te schrappen.

Met het volgende toetsingskader:

- 
- dat de veiligheid van de gasleiding niet mag worden geschaad;
- dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen moet worden bij de leidingbeheerder.

Verzocht wordt om deze aanpassing omdat het huidige artikel 33 in onderhavige bestemmingsregels een beoordelingsvrijheid biedt die niet door artikel 14, derde lid Bevb wordt geboden.

- g. Gasunie verzoekt om meer algemeen de tekst voor het artikel 'Leiding-Gas' in overeenstemming te brengen met de Gasunie standaard zoals door hen bijgevoegd bij de vooroverlegreactie om bovengenoemde punten te corrigeren.

### 3.1.2 Overwegingen.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan dat onder andere anticipeert op de Ow. Mede in het kader van de Ow is het daarbij van belang dat aspecten over de fysieke leefomgeving worden opgenomen in het BP+. Zo ook planologische relevante kabels en leidingen, zoals de hoofdtransportleiding van het gasnetwerk.

### 3.1.3 Conclusie.

De planologisch relevante gastransportleiding(en), voorzover deze liggen in het plangebied, worden in het BP+ planologisch beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' met de daarbij behorende planregels.

### 3.1.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Op de verbeelding worden de gastransportleidingen opgenomen via een dubbelbestemming 'Leiding-Gas'.
2. Artikel 33 van planregels bij de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' wordt aangepast conform bijlage II van de vooroverlegreactie.

## **3.2. Evides Waterbedrijf**

### 3.2.1. Samenvatting.

In het plangebied ligt een vitale drinkwatertransportleiding (kern Oostkapelle).

In de vooroverlegreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Evides Waterbedrijf verzoekt om voor bovenstaande leiding een dubbelbestemming 'Leiding – Water' op te nemen in onderhavige planregels met bijbehorende bestemmingsregels, zoals door hen in een voorbeeld aangeleverd.

### 3.2.2. Overwegingen.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan dat onder andere anticipeert op de Ow. Mede in het kader van de Ow is het daarbij van belang dat aspecten over de fysieke leefomgeving worden opgenomen in het BP+. Zo ook planologische relevante kabels en leidingen, zoals de hoofdtransportleiding van het drinkwaternetwerk.

### 3.2.3. Conclusie.

De planologisch relevante drinkwatertransportleiding(en), voorzover deze liggen in het plangebied, worden in het BP+ planologisch beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Leiding-Water' met de daarbij behorende planregels.

### 3.2.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Op de verbeelding worden de drinkwatertransportleidingen opgenomen via een dubbelbestemming 'Leiding-Water'.
2. Aan de planregels wordt de dubbelbestemming 'Leiding-Water' toegevoegd conform de vooroverlegreactie.

## **3.3. Provincie Zeeland**

### 3.3.1. Samenvatting.

De Provincie stemt in met het VOBP+.

### 3.3.2. Overwegingen.

-

### 3.3.3. Conclusie.

De ingediende vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing in het BP+.

### 3.3.4. Aanpassing in ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **3.4. Waterschap Scheldestromen**

### 3.4.1. Samenvatting.

Het Waterschap stemt in met het VOBP+.

### 3.4.2. Overwegingen.

-

### 3.4.3. Conclusie.

De ingediende vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing in het BP+.

### 3.4.4. Aanpassing in ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **3.5. Staatsbosbeheer**

#### 3.5.1. Samenvatting.

In de vooroverlegreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Staatsbosbeheer stelt vast dat op een aantal locaties de begrenzing van de woonkern overlapt met eigendom van Staatsbosbeheer en begrenzing van natuur volgens het Natuurbeheerplan Zeeland 2023. Bij een deel van de locaties waar deze overlap zich voordoet is gekozen voor de bestemming 'Natuur' en bij een ander deel voor de bestemming 'Groen'. Verzocht wordt om alle percelen of gebieden die opgenomen zijn in het natuurbeheerplan Zeeland 2023 de bestemming 'Natuur' te geven. In ieder geval wordt verzocht dit op te nemen voor de percelen VKN00M1131, VRE00N1000 en VRE00N1599.

#### 3.5.2. Overwegingen.

Het Natuurbeheerplan Zeeland 2023<sup>41</sup> is geborgd in de Omgevingsverordening Zeeland 2018<sup>42</sup> (hierna: de Omgevingsverordening). Het is planologisch wenselijk dat het Provinciale ruimtelijke beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening wordt opgenomen in het BP+.

#### 3.5.3. Conclusie.

De bestemming van de kadastrale percelen in eigenbom bij Staatsbosbeheer zoals aangegeven in de vooroverlegreactie wordt in het ontwerp Bestemmingsplan+ gewijzigd in de bestemming 'Natuur'.

#### 3.5.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Perceel Valkenisse, M, 1131 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur'.
2. Perceel Valkenisse, M, 1132 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur'.
3. Perceel Veere, N, 1000 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur'.
4. Perceel Veere, N, 1599 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur'.
5. Perceel Veere, N, 1603 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur'.

### **3.6. De Zeeuwse Molen, Werkgroep Ruimtelijke Ordening**

#### 3.6.1. Samenvatting.

In de vooroverlegreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Verzocht wordt om de bestemming van het perceel, gelegen op de hoek van Molenpad 10 met de Pekelingseweg 3 in Aagtekerke, aan te passen. In 2018 werd reeds negatief geadviseerd voor het bouwen van een woning.
- b. Ter hoogte van de kern Westkapelle staat de molenbiotoopcirkel bestemd met 100m. Verzocht wordt om dit aan te passen naar 400m.

#### 3.6.2. Overwegingen.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan dat onder andere anticipeert op de Ow. Mede in het kader van de Ow is het daarbij van belang dat aspecten over de fysieke leefomgeving worden opgenomen in het BP+. In dat kader is het behouden van cultuurhistorisch waardevolle en traditionele (wind)molens een provinciaal ruimtelijk belang. In de Omgevingsverordening<sup>43</sup> zijn regels opgenomen over de molenbiotoop. In artikel 44.4 van het VOBP+ zijn onder de bestemming 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' planregels opgenomen met als doel de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle en traditionele (wind)molens. In de onderstaande tabel staat uiteengezet de molens in de Veerse kernen met daarbij de in het VOBP+

---

<sup>41</sup> Natuurbeheerplan Zeeland 2016, planwijziging 2023, vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten 27 juni 2023.

<sup>42</sup> Omgevingsverordening Zeeland 2018 inclusief wijzigingen, vastgesteld door Provinciale Staten 21 september 2018; Kenmerk 18923578.

<sup>43</sup> Artikel 2.29 Omgevingsverordening Zeeland 2018 inclusief wijzigingen, vastgesteld door Provinciale Staten 21 september 2018; Kenmerk 18923578.

opgenomen molenbiotoop<sup>44</sup> en of de molenbiotoop conform de Omgevingsverordening juist is opgenomen:

#	Naam molen	Kern	Adres	Molenbiotoop
1	Weltevreden	Domburg	Roosjesweg 8	Akkoord
2	Korenmolen Aagtekerke	Aagtekerke	Molenwegje 5	Akkoord
3	D'Arke	Oostkapelle	Noordweg 2	Akkoord
4	De Jonge Johannes	Serooskerke	Vrouwenpolderseweg 55a	Akkoord
5	De Koe	Veere	Warwijcksestraat 16	Akkoord
6	De Graanhalm	Gapinge	Dorpsstraat 1	Akkoord
7	't Welvaaren	Grijpskerke	Molenstraat 8	Akkoord
8	Korenhoop	Meliskerke	Molenweg 3	Niet-akkoord
9	De Noorman	Westkapelle	Vikingstraat 6	Niet-akkoord
10	Molen Zoutelande	Zoutelande	Molenweg 29	Akkoord
11	Brasser	Biggekerke	Oostweg 2-4	Akkoord

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat voor de molens 'Korenhoop' (Meliskerke) en 'De Noorman' (Westkapelle) de molenbiotoop niet conform de Omgevingsverordening is opgenomen. Dit wordt in het BP+ aangepast.

Ten aanzien van perceel Molenpad 10/Pekelingseweg 3 is in het VOBP+ de bestemming 'Wonen' toegekend. Dit is conform het geldende bestemmingsplan 'Kom Aagtekerke'. Uit dossieronderzoek is gebleken dat er voor dit perceel in 2018 een bouwplan is ingediend<sup>45</sup>. Het bouwplan was destijds in strijd met dit bestemmingsplan. De Vereniging Zeeuwse Molens bracht hierover advies uit. Onderdeel van dit advies, naast het niet bebouwen, was om de woning te bouwen gelijk aan de bestaande rooilijnen en de bouwhoogte te maximeren op 6,5 meter. In het BP+ wordt de geadviseerde bouwhoogte opgenomen.

### 3.6.3. Conclusie.

Het Provinciale ruimtelijke beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening wordt ten aanzien van de molenbiotoop opgenomen in artikel 44.4 van het BP+ waarbij de bestaande molens in het plangebied van het BP+ een vrijwaringszone van 400 meter krijgen op de plankaart/verbeelding.

### 3.6.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Op de verbeelding Meliskerke wordt de 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen ter bescherming van molen 'Korenhoop' aan de Molenweg 3, Mariekerke, F, 1113.
2. Op de verbeelding Westkapelle wordt de 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' aangepast ter bescherming van molen 'De Noorman' aan de Molenwal 25, kadastraal Westkapelle, B, 5577.
3. Op de verbeelding Aagtekerke wordt de bouwhoogte op het perceel Molenpad 10, Mariekerke, I, 456, vastgelegd op 6,5 meter.
4. De bestemming van het perceel Mariekerke, I, 833 wordt aangepast van 'Groen' naar 'Wonen'.

<sup>44</sup> Artikel 44.4 (Vrijwaringszone-molenbiotoop) voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>45</sup> Vooroverleg aanvraag omgevingsvergunning; Squitnummer VO-2018-097.



### **3.7. Koninklijke Horeca Nederland regio Zeeland**

#### 3.7.1. Samenvatting.

In de vooroverlegreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Verzocht wordt om de definitie van 'Hotel' op te nemen zoals deze gehanteerd wordt door het Centraal Bureau voor Statistiek, nl. "Een accommodatie met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten."

#### 3.7.2. Overwegingen.

In de nu geldende bestemmingsplannen voor de kernen is geen definitie opgenomen voor hotel. Conform de door de raad vastgestelde kaders voor het maken van het BP+ wordt er geen nieuw/niet vastgesteld beleid opgenomen.

In de 5<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'<sup>46</sup> is weliswaar, op basis van de omschrijving uit het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>47</sup> een hoteldefinitie opgenomen, echter die geldt uitsluitend voor het bestemmingsplan 'Buitengebied' en niet voor de Veerse kernen.

Verder is op dit moment nieuw beleid in voorbereiding op het gebied van recreatie en toerisme: het ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 2. Dit beleid gaat verder op het door de raad vastgestelde ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 1<sup>48</sup>. In dit ontwikkelkader fase 2 wordt nader ingegaan op de hoteldefinitie.

Op het moment dat de raad dit nieuwe beleid heeft vastgesteld, wordt dit juridisch-planologisch geborgd in de Omgevingsplannen onder Ow.

#### 3.7.3. Conclusie.

De vooroverlegreactie leidt niet tot wijzigingen van het BP+.

#### 3.7.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

---

<sup>46</sup> Bestemmingsplan '5<sup>e</sup> herziening Buitengebied Veere', NL.IMRO.0717.0174BPBgbH5-VG01; Raadsbesluit 7 juli 2021; 21b.07049.

<sup>47</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>48</sup> Ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 1; Raadsbesluit 16 december 2021; 21b.10947.

## **4. VOOROVERLEGREACTIES STADS- EN DORPSRADEN EN ONDERNEMERSVERENIGINGEN**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende informele vooroverlegreacties. Dit zijn de ingediende vooroverlegreacties door de stads- en dorpsraden en ondernemersverenigingen. Dit staat ook beschreven in paragraaf 2.6. In de onderstaande tabel zijn de ingediende informele vooroverlegreacties geïnventariseerd.

	<u>Vooroverlegpartner</u>	<u>Corsanummer</u>
1.	Dorpsraad Gapinge	23i.01797 + ZS00199314
2.	Dorpsraad Meliskerke	23i.00119
3.	Dorpsraad Serooskerke	23i.00385
4.	Stadsraad Domburg	23i.00276 + 23i.00287
5.	Stadsraad Veere	23i.00361
6.	Stichting Dishoekraad	23i.00558

### **4.1. Algemeen - Inspraakreacties over de bestemming 'Wonen', de begrippen 'wonen'; en 'woning' en de relatie met de Huisvestingsverordening en recreatieve verhuur.**

#### **4.1.1. Samenvatting.**

De in het VOBP+ opgenomen bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Wonen'<sup>49</sup>, in combinatie met de begripsbepalingen 'wonen'<sup>50</sup> en 'woning'<sup>51</sup>, heeft geleid tot veel inspraakreacties en maatschappelijke onrust. Al tijdens de informatiebijeenkomsten bleek dat genoemde bepalingen uit het VOBP+ geen rekening houden met wat bepaald is in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2019 (zoals die gold ten tijde van de ter inzagelegging van het VOBP+) en respectievelijk de Huisvestingsverordening 2023 (zoals deze geldt sinds 1 juli 2023<sup>52</sup>, hierna: de Huisvestingsverordening).

#### **4.1.2. Overwegingen.**

##### **Bestemming 'Wonen', begrip 'wonen' en 'woning'.**

Artikel 32 van de planregels van het VOBP+ bepaalt, voor zover relevant, het volgende:

##### ***32.1 Bestemmingsomschrijving***

*De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

##### ***a. wonen;***

De begripsbepalingen luiden daarnaast als volgt:

##### ***1.81 wonen***

*Het gebruiken van een woning.*

##### ***1.82 woning***

*Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf.*

Op grond van deze bepalingen geldt er een verplichting om de binnen het plangebied van het BP+ gelegen gronden woningen permanent te bewonen. Als sprake is van een tweede woning wordt dat gebruik onder het overgangsrecht gebracht.

<sup>49</sup> Artikel 32.1 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>50</sup> Artikel 1.81 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>51</sup> Artikel 1.82 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>52</sup> Huisvestingsverordening 2023; Raadsbesluit 1 juni 2023; 23b.04142.

Zoals tijdens de informatieavonden al is aangegeven, is dit met onderhavige BP+ **NIET** beoogd. Het is dan ook noodzakelijk de planregeling aan te passen op een wijze die in overeenstemming is met de bepalingen in de Huisvestingsverordening.

De volgende bepalingen van de Huisvestingsverordening zijn hier van belang:

#### *Artikel 2 Werkingsgebied*

*1. Als woonruimte, als bedoeld in artikel 21 van de wet, worden aangewezen de woonruimten in de gebieden van de kernen Aagtekerke, Biggekerke, Domburg, Gapinge, Grijpskerke, Koudekerke, Meliskerke, Oostkapelle, Serooskerke, Veere, Vrouwenpolder, Westkapelle en Zoutelande, welke zijn aangegeven op de bij deze verordening behorende en als zodanig gewaarmerkte kaarten.*

#### *Artikel 3 Verbodsbepaling*

*1. Het is de eigenaar van een woonruimte verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders deze woonruimte te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als tweede woning.*

Het beleidsuitgangspunt is en blijft dat woningen, die liggen binnen het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening, met een bestemming 'Wonen' onderdeel zijn of (weer) worden van de reguliere permanente woningvoorraad. Om de bestemming 'Wonen' in overeenstemming te brengen met de Huisvestingsverordening is het noodzakelijk om de definitie 'woning' aan te passen. Deze zal als volgt luiden:

#### *1.82 woning*

*Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf, tenzij anders bepaald als gevolg van het in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023, dan wel diens rechtsopvolger(s), opgenomen werkingsgebied.*

Met de bovenstaande aanpassing moet het BP+ in combinatie met de Huisvestingsverordening als volgt gelezen worden:

1. a. Woningeigenaren die een woning hebben met de bestemming 'Wonen' binnen het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening: permanente bewoning.  
b. Woningen die gelegen zijn binnen het werkingsgebied mogen alleen gebruikt worden als tweede woning als een ontheffing in het kader van de Huisvestingsverordening is of wordt verleend. Het wel of niet hebben of verkrijgen van toestemming om de betreffende woning als tweede woning te mogen gebruiken, is of wordt niet bepaald door het bestemmingsplan, maar door de Huisvestingsverordening.  
c. Als de woning in overeenstemming met het BP+ wordt gebruikt, dan kan ook een omgevingsvergunning voor, bijvoorbeeld, een dakkapel of een tuinhuis worden verleend als aan de daarvoor geldende (bouw)regels wordt voldaan.  
d. Als de woning niet in overeenstemming met het BP+ wordt gebruikt, zal een omgevingsvergunning voor, bijvoorbeeld een uitbreiding van de bebouwing, in beginsel worden geweigerd.
2. Woningeigenaren die een woning hebben met de bestemming 'Wonen' buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening: permanente bewoning en/of gebruik 2<sup>e</sup> woning. Voor de goede orde: recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan.

### Gebruik tweede woning en recreatiewoning.

Uit de ingediende inspraakreacties komt naar voren dat betrokkenen van mening zijn dat het VOBP+ niet (meer) toestaat dat zij hun tweede woning aanbieden voor recreatief nachtverblijf (aan derden). Het VOBP+ verandert echter niets aan het toegestane gebruik.

Een woning met een bestemming 'Wonen' mag ook in de huidige situatie, dus onder de geldende komplannen, niet gebruikt worden voor recreatief nachtverblijf (aan derden) Het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is, en blijft, in strijd met de bestemming 'Wonen'.

Het ontbreken van een verplichting om een woning permanent te mogen bewonen, houdt niet in dat deze woning als recreatiewoning mag worden verhuurd aan derden. Het is bekend dat hier in het verleden ruimhartig mee is omgegaan, dus wellicht zijn er woningen waarbij het gebruik onder het overgangsrecht valt. Indien betrokkenen menen dat dit in hun geval zo is, worden zij uitgenodigd dit aan te tonen indien zij de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' wensen te verkrijgen voor de betreffende woning. Hierbij wordt wel opgemerkt dat een recreatiewoning niet permanent bewoond mag worden. Per geval zal dan worden beoordeeld of een bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' passend is.

Het gebruik als tweede woning is in de Huisvestingsverordening als een 'woonruimte die niet gebruikt wordt als hoofdverblijf'. Een tweede woning is dan ook een woning waarin de eigenaar niet zelf woont. De eigenaar heeft ergens anders het hoofdverblijf. De eigenaar gebruikt de tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Een tweede woning mag niet recreatief verhuurd worden. Dit is onafhankelijk van de vraag waar de woning is gelegen, binnen of buiten het werkingsgebied.

Teneinde dit in het BP+ te verduidelijken wordt artikel 43.1, waarin de algemene gebruiksbepalingen zijn opgenomen, aangevuld met een extra lid d, luidende: "d. het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een recreatiewoning overeenkomstig de begripsbepaling of een aanduiding 'recreatiewoning'."

#### 4.1.3. Conclusie.

De inspraakreacties leiden tot aanpassing van het BP+ waarbij het gebruik van de woning wordt hersteld conform de Huisvestingsverordening.

#### 4.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Aanpassing van de toelichting voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de Huisvestingsverordening tweede woningen en het bestemmingsplan.
2. Aanpassing van de toelichting voor wat betreft het gebruik van tweede woningen en recreatiewoningen.
3. De kaarten van de huisvestingsverordening als bijlage bij de toelichting opnemen.
4. Aanpassing van artikel 1.82 (begrip 'woning):

##### 1.82 woning

*Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf, tenzij anders bepaald als gevolg van het in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023, dan wel diens rechtsopvolger(s), opgenomen werkingsgebied.*

5. Aanvulling artikel 43 met een extra lid d, luidende:

"d. het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een recreatiewoning overeenkomstig de begripsbepaling of een aanduiding 'recreatiewoning'."

## **4.2. Dorpsraad Gapinge**

### 4.2.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Er is geen/ onvoldoende perspectief wat betreft de ontwikkelingen in Gapinge (woningbouw). De Dorpsraad ziet graag dat er zo snel mogelijk gebouwd gaat worden op locaties zoals de Schotse Hoek en het 'Alga-terrein'.

### 4.2.2. Overwegingen.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. Een van de kaders is, is dat het BP+ geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. De gewenste woningbouw voor Gapinge is begrijpelijk, echter vormt geen onderdeel van het BP+. Betreft de locaties 'Schotse Hoek' (voormalige school) en 'Alga-terrein' worden deze integraal opgenomen in de nieuwbouwprogrammering (hierna: NBP) in het kader van het door de raad vastgestelde 'Programma Wonen'<sup>53</sup>.

### 4.2.3. Conclusie.

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

### 4.2.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **4.3. Dorpsraad Meliskerke**

### 4.3.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Dorpsraad Meliskerke is van mening dat er geen tweede woningen buiten de bebouwde kom moeten worden gebouwd, zolang er onvoldoende betaalbare woningen zijn voor bewoners uit de eigen kern.
- b. Verzocht wordt om nog een toelichting op te nemen over ontwikkelingen aan de randen van de kern van Meliskerke aangezien er binnen afzienbare tijd geen mogelijkheden meer zullen zijn voor inbreiding in de kern. Concreet wordt de laatste alinea van artikel 4.2 geciteerd waarin staat "Verder is de begrenzing van verschillende kernen gewijzigd door het opnemen van ontwikkelingen aan de randen van de kernen. Een aantal ontwikkelingen is expliciet niet opgenomen. Echter maken deze wel deel uit van de betreffende kern."

### 4.3.2. Overwegingen.

#### Tweede woningen.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. Eén van de kaders is dat vastgesteld beleid wordt opgenomen in het BP+ voorzover dit beleid betrekking heeft op de Veerse kernen en de fysieke leefomgeving. De constatering dat tweede woningen in het buitengebied ongewenst zijn zolang er onbetaalde woningen in de kern zijn, valt buiten het kader van het BP+. Voor een toelichting op het gebruik van tweede woningen, zie hoofdstuk 4.

#### Ontwikkelingen aan de randen van Meliskerke.

Verwezen wordt naar de zinsnede "Verder is de begrenzing van verschillende kernen gewijzigd door het opnemen van ontwikkelingen aan de randen van de kernen. Een aantal ontwikkelingen is expliciet niet opgenomen. Echter maken deze wel deel uit van de betreffende kern." Hiermee wordt bedoeld op afzonderlijke bestemmingsplan die buiten de oorspronkelijke plangrens van het desbetreffend bestemmingsplan liggen, echter die wel zo dicht op een betreffende kern liggen dat deze bestemmingsplannen ruimtelijk deel uitmaken van een kern. Voor Meliskerke is dit echter niet van toepassing.

---

<sup>53</sup> Raadsbesluit 9 november 2022; 22b.10585.

Ontwikkelingen voor bijvoorbeeld woningbouw aan de randen van Meliskerke maken geel deel uit van het BP+, omdat het een conserverend actualiserend bestemmingsplan is. Verder is één van de kaders dat het BP+ geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. De gewenste woningbouw voor Meliskerke is begrijpelijk, echter vormt geen onderdeel van het BP+. Betreft de randen van Meliskerke wordt deze gebieden integraal opgenomen in de nieuwbouwprogrammering (hierna: NBP) in het kader van het door de raad vastgestelde 'Programma Wonen'<sup>54</sup>.

#### 4.3.3. Conclusie.

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 4.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **4.4. Dorpsraad Serooskerke**

#### 4.4.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Het perceel aan de Wilgenhoekweg 4a (kadastraal bekend als Gem. Veere, Veere H991) heeft in onderhavig bestemmingsplan de bestemming 'Cultuur en ontspanning', de geldende bestemming is 'Bedrijf'. Volgende vragen worden gesteld:
  - Zijn dit wijzigingen die door betrokkenen zelf zijn aangevraagd of doet de gemeente dit uit eigen beweging?
  - Is deze voorgenomen bestemming wenselijk op deze locatie en wat zijn de consequenties bij een eventuele toekomstige verkoop van het perceel?
- b. Een aantal objecten heeft een volledig andere voorgenomen bestemming in onderhavig bestemmingsplan dan de geldende bestemming (onder andere pand OOS, oude dokterspraktijk, locatie Cevaal). Worden deze bestemmingsplanwijzigingen zonder procedure doorgevoerd of zijn de procedures hiervoor reeds gevoerd? En wat gebeurt er met wooneenheden die hierdoor vervallen, blijven deze wel aan de kern Serooskerke toekomen of worden deze ingeruild?

#### 4.4.2. Overwegingen.

##### Wilgenhoekweg 4a, Veere, H, 991.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Serooskerke' heeft het perceel Wilgenhoekweg 3a, kadastraal Veere, H, 991, de bestemming 'Bedrijven'. Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. Dit betekent in beginsel dat er geen bestemmingen worden gewijzigd, tenzij daar een reden voor is. Bijvoorbeeld een gebruikswijziging, een onherroepelijk ruimtelijk besluit (bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning). In het VOBP+ heeft het betreffende perceel nog steeds de bestemming 'Bedrijven'.

##### Aanpassing bestemmingen van objecten.

Onderstaand wordt ingegaan op de door de dorpsraad aangegeven locaties.

##### *Pand OOS, Oostkapelseweg 4, kadastraal Veere, H, 939.*

Dit pand had in het geldende bestemmingsplan 'Kom Serooskerke' de bestemming 'Wonen'. In het kader van de verkoop van de objecten aan OOS besloot het college om de in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging<sup>55</sup>. Inmiddels is het object in eigendom van OOS en is het object in gebruik als kantoor. In het kader van actualisatie is daarom de bestemming gewijzigd naar 'Kantoor'.

<sup>54</sup> Programma Wonen; Raadsbesluit 9 november 2022; 22b.10585.

<sup>55</sup> Besluit college burgemeester en wethouders 24 mei 2011; 11b.01083.

*Voormalige dokterspraktijk, Plein 2, kadastraal Veere, H, 1096.*

Dit pand had in het geldende bestemmingsplan 'Kom Serooskerke' de bestemming 'Maatschappelijk' (t.b.v. de huisartsenpraktijk). Ook in het VOBP+ heeft het pand nog steeds deze bestemming. Initiatiefnemer/eigenaar verzocht het college om de bestemming te wijzigen, omdat de huisartsenpraktijk niet meer actief is. Het college besloot vanwege het gewijzigde gebruik én op verzoek van initiatiefnemer/eigenaar hieraan mee te werken<sup>56</sup>. Op basis van dit besluit is een omgevingsvergunning verleend. Deze omgevingsvergunning is onherroepelijk. In het kader van actualisatie zal in het ontwerp BP+ de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen'.

*Locatie 'Cevaal', Vrouwenpolderseweg, deel bestemming 'Agrarisch'.*

Deze percelen hadden in het geldende bestemmingsplan 'Kom Serooskerke' de bestemming 'Agrarisch' met daarbij een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'. Geconstateerd is dat in het VOBP+ deze percelen rechtstreeks de bestemming 'Wonen' hebben verkregen. Echter, hiervoor is geen planologische procedure gevoerd. De in het VOBP+ toegekende bestemming 'Wonen' is dan ook niet juist en niet conform het door de raad gestelde kader. Dit betekent dat in het BP+ de bestemming 'Agrarisch' wordt hersteld.

*Zandput 9, Veere, H, 14.*

Dit pand had in het geldende bestemmingsplan 'Kom Serooskerke' de bestemming 'Wonen'. Ook in het VOBP+ heeft het pand nog steeds deze bestemming.

#### Vragen en antwoord.

Vraag 1:

Worden deze bestemmingsplanwijzigingen zonder procedure doorgevoerd of zijn de procedures hiervoor reeds gevoerd?

Antwoord 1:

De bestemmingsplanwijzigingen komen voort uit een ruimtelijk besluit dat vooraf is gegaan door een juridisch-planologische procedure.

Vraag 2:

En wat gebeurt er met wooneenheden die hierdoor vervallen, blijven deze wel aan de kern Serooskerke toekomen of worden deze ingeruild?

Antwoord 2:

Voorheen gold er een strikt woningbouwcontingent vanuit de Provincie. Daarbij had iedere gemeente een strikt aantal woningen dat gebouwd mocht worden. Vanwege gewijzigde woningmarktomstandigheden is het contingent los gelaten.

#### 4.4.4. Conclusie.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. Dit betekent in beginsel dat er geen bestemmingen worden gewijzigd, tenzij daar een reden voor is. Bijvoorbeeld een gebruikswijziging, een onherroepelijk ruimtelijk besluit (bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning). De door de Dorpsraad Serooskerke genoemde objecten en bestemmingen daarvan zijn gebaseerd op feitelijk gebruik en in kader van actualisatie aangepast. De bestemmingen worden/zijn hierop aangepast.

#### 4.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Perceel 't Plein 2, kadastraal Veere, H, 1096 wijzigen in 'Wonen'.
2. Perceel Vrouwenpolderseweg 26, Veere, G, 2521 wijzigen van 'Wonen' in 'Agrarisch'.

---

<sup>56</sup> Collegebesluit 16 november 2021.

## **4.5. Stadsraad Domburg**

### 4.5.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. De Stadsraad Domburg pleit voor permanent wonen in de gehele bebouwde kom van Domburg. Op dit moment moet bij de bestemming 'Wonen' in een gedeelte van de bebouwde kom permanent gewoond worden. Er geldt nog een overgangsregeling voor 'oude' gevallen. In een ander gedeelte van de bebouwde kom mag de woning gebruikt worden als tweede woning. Deze woningen mogen niet recreatief verhuurd worden en er mag geen zomerwoning geëxploiteerd worden. Volgens de Stadsraad worden veel woningen in Domburg in strijd met deze regels gebruikt.

Daarom pleit de Stadsraad Domburg voor volgende aanpassingen:

- Opnemen van het bestemmingsplan 'Vliedduin' in onderhavig bestemmingsplan met de bestemming 'Wonen'. Uitbreiding van recreatie in een woongebied is niet wenselijk.

Strikte naleving van de regels met betrekking tot tweede woningbezit en recreatief verhuren van de woning; met de bedoeling permanent wonen en daarmee de leefbaarheid in de kern te bevorderen.

- b. De regels voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel worden in onderhavig bestemmingsplan aangescherpt. Volgens de Stadsraad Domburg is dit niet voldoende, zij pleiten voor een algeheel verbod op nieuwe verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel en pleiten voor het gebruik van deze woonruimte als huisvesting voor starters.
- c. Verzocht wordt om de bestemming van het overloopterrein aan de Mezgerweg aan te passen conform voorgaande besprekingen.

### 4.5.2. Overwegingen.

#### Bestemmingsplan Land van Vliedduin.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het geldende bestemmingsplan 'Land van Vliedduin' niet is opgenomen in het BP+. De constatering van de Stadsraad Domburg dat uitbreiding van recreatie in een woongebied niet wenselijk is, valt buiten het kader van het BP+.

Ten aanzien van de uitbreiding van recreatie in relatie tot het bestemmingsplan 'Land van Vliedduin' en het BP+ ligt de 'Huisvestingsverordening 2023'<sup>57</sup> (hierna: de huisvestingsverordening) aan ten grondslag.

In het algemeen geldt er voor de Veerse kernen de huisvestingsverordening. In de huisvestingsverordening zijn kaarten opgenomen met daarop aangegeven het gebied waarbinnen de huisvestingsverordening geldt (het werkingsgebied). Dit zijn, op hoofdlijnen, de bebouwde kommen die, grotendeels, overeenkomen met het plangebied van het BP+. Op enkele uitzonderingen na. Eén van deze uitzonderingen is het bestemmingsplan 'Land van Vliedduin'. Voor dit bestemmingsplan geldt de huisvestingsverordening niet.

Dit bestemmingsplan ligt niet in het werkingsgebied van de huisvestingsverordening. Dit maakt dat de woningen in het bestemmingsplan 'Land van Vliedduin' zowel gebruikt mogen worden voor permanente bewoning en als 2<sup>e</sup> woning.

---

<sup>57</sup> Huisvestingsverordening 2023; Raadsbesluit 1 juni 2023; 23b.04142.



Om deze woningen uitsluitend te gebruiken voor permanente bewoning, dan moet het werkingsgebied van de huisvestingsverordening aangepast moeten worden. Concreet: de kaart van Domburg behorend bij de huisvestingsverordening moet aangepast worden.

Omdat de huisvestingsverordening weliswaar raakvlakken heeft met het BP+, is en blijft deze verordening wel een zelfstandige verordening. Echter, de, mogelijke, aanpassing van de huisvestingsverordening valt buiten het kader van het BP+.

#### Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel.

De geldende bestemmingsplannen/komplannen kennen een bestemmingsregeling om met een binnenplanse afwijking onder voorwaarden toe te staan dat er verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd boven horeca- en detailhandelsvestingen die een bestemming 'Gemengd' hebben. Deze regeling is opgenomen op basis van het eerdere paraplubestemmingsplan 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'.

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit<sup>58</sup>.

Gelet op het bovenstaande is in het BP+ een aangescherpte regeling opgenomen voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, waarbij er een maximum is gesteld op het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en is beoogd om de bestaande verblijfsrecreatie inzichtelijk te maken door het opnemen van specifieke aanduidingen. Dit betreffen:

- een functieaanduiding voor het feitelijke gebruik, te weten: 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel';
- Een maatvoeringsaanduiding die het aantal verblijfsrecreatieve eenheden aangeeft.

Echter, uit de inspraakreacties is gebleken dat er, ook vanuit de historische context vanuit de voormalige gemeenten, meer vergunningen/toestemming zijn verleend/gegeven dan in het BP+ zijn opgenomen. Verder wordt geconstateerd dat met de aangescherpte planregeling wordt beoogd dat de verblijfsrecreatie stopt wanneer de winkel/horeca stopt of een combinatie daarvan. Echter, dit is niet mogelijk als de detailhandel, horeca en de verblijfsrecreatie juridisch-planologisch wordt geborgd. Immers, dan blijft dat ontstane planologische rechten gelden. Om dit te voorkomen, worden in het BP+ de aanduidingen verwijderd en blijft enkel de binnenplanse, aangescherpte, afwijking in stand. Per aanvraag kan er dan een belangenafweging plaatsvinden en, mogelijk, voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen over bijvoorbeeld gebruiksbeëindiging.

In zoverre wordt dan ook voldaan aan de wens van de Stadsraad. Het pleidooi van de stadsraad voor een algeheel verbod, valt buiten het kader van het BP+ omdat hierover nog geen nieuw beleid is vastgesteld.

#### Strikte naleving regels met betrekking tot 2<sup>e</sup> woningbezit en het recreatief verhuren van de woning.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. Het pleidooi van de stadsraad voor striktere handhaving valt buiten het kader van het BP+, omdat de wijze van handhaving los staat van het bestemmingsplan. In het kader van het

<sup>58</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel 11 februari 2021; 20b.10154 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01101.

handhavingsbeleid (integraal handhaving en uitvoeringprogramma/IHUP) zal de uitvoering van de handhaving nader overwogen moeten worden.

#### Bestemming overloopterrein Mezgerweg.

Dit betreft het perceel aan Dr. Joh. G. Mezgerweg, kadastraal Domburg, F, 1160. Dit perceel valt nu in de 2<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'<sup>59</sup>. Het perceel wordt gebruikt als overloopterrein voor parkeren. Het parkeren is ten behoeve van Domburg. Om die reden is het ruimtelijk/planologisch voorstelbaar om dit perceel over te hevel van het bestemmingsplan 'Buitengebied' naar het BP+.

#### 4.5.3. Conclusie.

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding voor wat betreft verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel en het overloopterrein aan de Mezgerweg.

#### 4.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd, evenals de daaraan verbonden maatvoeringsaanduiding.
2. Perceel Dr. Joh. G. Mezgerweg, kadastraal Domburg, F, 1160 wordt opgenomen in het BP+ waarbij de plangrens van zowel het BP+ als het bestemmingsplan 'Buitengebied' daarop wordt aangepast.

### **4.6. Stadsraad Veere**

#### 4.6.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Verzocht wordt om de vernummering vanaf artikel 12 'Gemengd – 6' waarbij onder de bijbehorende bestemmingsomschrijving staat "de voor 'Gemengd – 7' aangewezen gronden" recht te zetten. Dit zet zich voort bij de daaropvolgende bestemmingen en bestemmingsomschrijvingen.
- b. Stadsraad Veere verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving "wonen" in artikel 1.81 en "woning" in artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan of het opnemen van een uitzondering in onderhavig bestemmingsplan ten behoeve van gebieden (zoals o.a. Buiten de Veste) die buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening liggen.
- c. In het voor Veere geldende bestemmingsplan is de Kadernotitie Detailhandel en Horeca stad Veere integraal opgenomen als bijlage bij de toelichting. Verzocht wordt om conform artikel 2.4 in hoofdstuk 2 van de toelichting "Verbrede reikwijdte" deze kadernotitie ook op te nemen in onderhavig bestemmingsplan.

---

<sup>59</sup> 2<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan 'Buitengebied Veere', NL.IMRO.0717.0085BPPgbGh-VG02; Raadsbesluit 2 februari 2017; 17b.00201.

#### 4.6.2. Overwegingen.

##### Artikelnummers bestemming 'Gemengd'.

De constatering dat de redactie van de artikelen 7 t/m 16 behorend bij de bestemming 'Gemengd' niet in overeenstemming, klopt. Dit wordt redactioneel aangepast.

##### Begripsomschrijving 'woning', bestemming 'Wonen' en 'Huisvestingsverordening'.

Voor een toelichting op het gebruik van tweede woningen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

##### Kadernotitie detailhandel en horeca stad Veere.

De raad stelde de 'Kadernotitie detailhandel en horeca voor de kern Veere' (hierna: het DPO) vast<sup>60</sup>. Dit beleid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Stad Veere'<sup>61</sup> via de gebiedsaanduiding 'wro-zone-centrumgebied'<sup>62</sup> en via het opnemen van specifieke bestemmingen 'Gemengd' die het feitelijke gebruik van wonen, detailhandel en horeca binnen de centrumgebied Kaai en Markt planologisch borgen.

Een van de kaders van het BP+ is om bestaand vastgesteld beleid op te nemen. Ten aanzien van het DPO is dit gedaan via de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-centrumgebied'<sup>63</sup> en via het opnemen van specifieke bestemmingen 'Gemengd' die het feitelijke gebruik van wonen, detailhandel en horeca binnen de centrumgebied Kaai en Markt planologisch borgen. Als bijlage bij de toelichting ontbreekt het DPO. Ter volledigheid en in het kader van actualisering wordt het DPO als bijlage opgenomen bij de toelichting.

#### 4.6.3. Conclusie.

Het BP+ wordt conform de inspraakreactie aangepast.

#### 4.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De artikelnummers 7 t/m 16 bij de bestemming 'Gemengd' wordt redactioneel gecorrigeerd.
2. Zie hoofdstuk 4 voor de aanpassing van het begrip 'woning'.
3. De 'Kadernotitie detailhandel en horeca voor de kern Veere' opnemen als bijlage bij de toelichting.

### **4.7. Stichting Dishoekraad**

#### 4.7.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Verzocht wordt om een passende correctie op onderhavig voorontwerp te maken inzake 'de wijzigingen voor woningen met dubbele bestemmingen'.

#### 4.7.2. Overwegingen.

##### Dubbelbestemmingen.

Voor een toelichting op het gebruik van tweede woningen, zie hoofdstuk 4.

Ten aanzien van het plangebied Dishoek, bestaat het plangebied in het BP+ uit het geldende bestemmingsplan 'Veere-Dishoek'. Niet opgenomen in het plangebied van het BP+ is het plangebied van de beheersverordening 'Dishoek-Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat'.

#### 4.7.3. Conclusie.

Het BP+ wordt conform de inspraakreactie aangepast.

<sup>60</sup> Raadsbesluit 'Kadernotitie detailhandel en horeca voor de kern Veere' 24 mei 2007; 07b.01258.

<sup>61</sup> Bestemmingsplan 'Stad Veere'; NL.IMRO.0717.0032BPVeere-VG02; Raadsbesluit 30 mei 2013; 13b.00750.

<sup>62</sup> Artikel 33.3 van de planregels bestemmingsplan 'Stad Veere'.

<sup>63</sup> Artikel 44.6 van de planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

#### 4.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Zie hoofdstuk 4.

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

## 5. ALGEMEEN - Inspraakreacties over bestemming 'Wonen', begrippen 'Wonen' en 'Woning' en de Huisvestingsverordening.

### 5.1.1. Samenvatting.

De in het VOBP+ opgenomen bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Wonen'<sup>64</sup>, in combinatie met de begripsbepalingen 'wonen'<sup>65</sup> en 'woning'<sup>66</sup>, heeft geleid tot veel inspraakreacties en maatschappelijke onrust. Al tijdens de informatiebijeenkomsten bleek dat genoemde bepalingen uit het VOBP+ geen rekening houden met wat bepaald is in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2019 (zoals die gold ten tijde van de ter inzagelegging van het VOBP+) en respectievelijk de Huisvestingsverordening 2023 (zoals deze geldt sinds 1 juli 2023<sup>67</sup>, hierna: de Huisvestingsverordening).

### 5.1.2. Overwegingen.

#### Bestemming 'Wonen', begrip 'wonen' en 'woning'.

Artikel 32 van de planregels van het VOBP+ bepaalt, voor zover relevant, het volgende:

#### 32.1 Bestemmingsomschrijving

*De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

*a. wonen;*

De begripsbepalingen luiden daarnaast als volgt:

#### 1.81 wonen

*Het gebruiken van een woning.*

#### 1.82 woning

*Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf.*

Op grond van deze bepalingen geldt er een verplichting om de binnen het plangebied van het BP+ gelegen gronden woningen permanent te bewonen. Als sprake is van een tweede woning wordt dat gebruik onder het overgangsrecht gebracht.

Zoals tijdens de informatieavonden al is aangegeven, is dit met onderhavige BP+ **NIET** beoogd. Het is dan ook noodzakelijk de planregeling aan te passen op een wijze die in overeenstemming is met de bepalingen in de Huisvestingsverordening.

De volgende bepalingen van de Huisvestingsverordening zijn hier van belang:

#### Artikel 2 Werkingsgebied

*1. Als woonruimte, als bedoeld in artikel 21 van de wet, worden aangewezen de woonruimten in de gebieden van de kernen Aagtekerke, Biggekerke, Domburg, Gapinge, Grijpskerke, Koudekerke, Meliskerke, Oostkapelle, Serooskerke, Veere, Vrouwenpolder, Westkapelle en Zoutelande, welke zijn aangegeven op de bij deze verordening behorende en als zodanig gewaarmerkte kaarten.*

#### Artikel 3 Verbodsbepaling

*1. Het is de eigenaar van een woonruimte verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders deze woonruimte te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als tweede woning.*

Het beleidsuitgangspunt is en blijft dat woningen, die liggen binnen het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening, met een bestemming 'Wonen' onderdeel zijn of (weer) worden van de reguliere permanente woningvoorraad. Om de

<sup>64</sup> Artikel 32.1 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>65</sup> Artikel 1.81 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>66</sup> Artikel 1.82 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>67</sup> Huisvestingsverordening 2023; Raadsbesluit 1 juni 2023; 23b.04142.

bestemming 'Wonen' in overeenstemming te brengen met de Huisvestingsverordening is het noodzakelijk om de definitie 'woning' aan te passen. Deze zal als volgt luiden:

#### *1.82 woning*

*Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf, tenzij anders bepaald als gevolg van het in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023, dan wel diens rechtsopvolger(s), opgenomen werkingsgebied.*

Met de bovenstaande aanpassing moet het BP+ in combinatie met de Huisvestingsverordening als volgt gelezen worden:

1. a. Woningeigenaren die een woning hebben met de bestemming 'Wonen' binnen het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening: permanente bewoning.  
  
b. Woningen die gelegen zijn binnen het werkingsgebied mogen alleen gebruikt worden als tweede woning als een ontheffing in het kader van de Huisvestingsverordening is of wordt verleend. Het wel of niet hebben of verkrijgen van toestemming om de betreffende woning als tweede woning te mogen gebruiken, is of wordt niet bepaald door het bestemmingsplan, maar door de Huisvestingsverordening.  
  
c. Als de woning in overeenstemming met het BP+ wordt gebruikt, dan kan ook een omgevingsvergunning voor, bijvoorbeeld, een dakkapel of een tuinhuis worden verleend als aan de daarvoor geldende (bouw)regels wordt voldaan.  
  
d. Als de woning niet in overeenstemming met het BP+ wordt gebruikt, zal een omgevingsvergunning voor, bijvoorbeeld een uitbreiding van de bebouwing, in beginsel worden geweigerd.
2. Woningeigenaren die een woning hebben met de bestemming 'Wonen' buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening: permanente bewoning en/of gebruik 2<sup>e</sup> woning. Voor de goede orde: recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan.

#### *Gebruik tweede woning en recreatiewoning.*

Uit de ingediende inspraakreacties komt naar voren dat betrokkenen van mening zijn dat het VOBP+ niet (meer) toestaat dat zij hun tweede woning aanbieden voor recreatief nachtverblijf (aan derden). Het VOBP+ verandert echter niets aan het toegestane gebruik.

Een woning met een bestemming 'Wonen' mag ook in de huidige situatie, dus onder de geldende komplannen, niet gebruikt worden voor recreatief nachtverblijf (aan derden). Het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is, en blijft, in strijd met de bestemming 'Wonen'.

Het ontbreken van een verplichting om een woning permanent te mogen bewonen, houdt niet in dat deze woning als recreatiewoning mag worden verhuurd aan derden. Het is bekend dat hier in het verleden ruimhartig mee is omgegaan, dus wellicht zijn er woningen waarbij het gebruik onder het overgangsrecht valt. Indien betrokkenen menen dat dit in hun geval zo is, worden zij uitgenodigd dit aan te tonen indien zij de bestemming 'Recreatie-Verblifsrecreatie-2' wensen te verkrijgen voor de betreffende woning. Hierbij wordt wel opgemerkt dat een recreatiewoning niet permanent bewoond mag worden. Per geval zal dan worden beoordeeld of een bestemming 'Recreatie-Verblifsrecreatie-2' passend is.

Het gebruik als tweede woning is in de Huisvestingsverordening als een 'woonruimte die niet gebruikt wordt als hoofdverblijf'. Een tweede woning is dan ook een woning waarin de eigenaar niet zelf woont. De eigenaar heeft ergens anders het hoofdverblijf. De eigenaar gebruikt de tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Een tweede woning mag niet recreatief verhuurd worden. Dit is onafhankelijk van de vraag waar de woning is gelegen, binnen of buiten het werkingsgebied.

Teneinde dit in het BP+ te verduidelijken wordt artikel 43.1, waarin de algemene gebruiksbevestigingen zijn opgenomen, aangevuld met een extra lid d, luidende: "d. het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een recreatiewoning overeenkomstig de begripsbepaling of een aanduiding 'recreatiewoning'."

### 5.1.3. Conclusie.

De inspraakreacties leiden tot aanpassing van het BP+ waarbij het gebruik van de woning wordt hersteld conform de Huisvestingsverordening.

### 5.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Aanpassing van de toelichting voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de Huisvestingsverordening tweede woningen en het bestemmingsplan.
2. Aanpassing van de toelichting voor wat betreft het gebruik van tweede woningen en recreatiewoningen.
3. De kaarten van de huisvestingsverordening als bijlage bij de toelichting opnemen.
4. Aanpassing van artikel 1.82 (begrip 'woning):

#### 1.82 woning

*Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf, tenzij anders bepaald als gevolg van het in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023, dan wel diens rechtsopvolger(s), opgenomen werkingsgebied.*

5. Aanvulling artikel 43 met een extra lid d, luidende:

"d. het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een recreatiewoning overeenkomstig de begripsbepaling of een aanduiding 'recreatiewoning'."

## **5.2. Inspraakreactie NeXt advocaten**

### 5.2.1. Samenvatting.

NeXt advocaten spreekt in namens 43 personen, allen eigenaar van een tweede woning binnen het plangebied. In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkenen stellen dat er in het nieuwe bestemmingsplan sprake is van een wijziging van de bestemming. In het nieuwe bestemmingsplan hebben alle adressen van betrokkenen de bestemming 'Wonen', wat bedoeld is voor permanente bewoning. Hierdoor wordt het gebruik van de panden als tweede woning/recreatiewoning beperkt en onder het overgangsrecht gebracht.
- b. Betrokkenen verzoeken het recreatief gebruik van bijgebouwen en kamerverhuur als positieve bestemming vast te leggen.
- c. Het overbrengen van het gebruik van de panden als tweede woning naar het overgangsrecht heeft als gevolg dat het rechtszekerheidsbeginsel wordt geschaad. Dit zal o.a. leiden tot waardevermindering en dus tot verzoeken om planschade.

### 5.2.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

### 5.2.3. Conclusie

Zie paragraaf 5.1.3.

5.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+  
Zie paragraaf 5.1.4.

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023



## **6. INSPRAAKREACTIES AAGTEKERKE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Aagtekerke.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	23i.00932
2.	23i.00439

### **6.1. Inspraakreactie 1**

#### **6.1.1. Samenvatting.**

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene wil een bestaand vergunning vrij bouwwerk vergroten en verzoekt daarom de functieaanduiding 'erf' uit te breiden van het perceel aan het Dorpspad 1 in Aagtekerke.

#### **6.1.2. Overwegingen.**

De toekenning van de functieaanduiding 'erf' is het gevolg van het uitgangspunt dat bij de woning behorende bebouwing zich op het achtererf bij die woning bevindt. Het onderhavige perceel is zo ruim, dat een beperking van de aanduiding 'erf' gewenst is om de bebouwing op het achtererf te concentreren.

#### **6.1.3. Conclusie.**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### **6.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.**

-

### **6.2. Inspraakreactie 2**

#### **6.2.1. Samenvatting**

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt de huidige enkelbestemming 'Overig - schuur' van de Prelaatweg 9 in Aagtekerke te wijzigen in een dubbelbestemming 'Schoor-Wonen'.

#### **6.2.2. Overwegingen.**

In onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, i.c. 'Kom Aagtekerke', zowel qua bouw- als gebruiksmogelijkheden, overgenomen, tenzij er voor het betreffende perceel een onherroepelijke omgevingsvergunning aanwezig is die ander gebruik of andere bouw mogelijkheden toestaat. In onderhavig geval is dat niet zo, er kan dus, zonder dat een daartoe strekkende ruimtelijke procedure, niet zomaar de mogelijkheid worden geboden om ter plaatse een woning toe te staan. Er zijn geen besluiten, in combinatie met onderzoeken etc., waaruit blijkt dat ter plaatse van het bouwvlak of elders op het perceel een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat andere functies in de omgeving niet worden gehinderd als gevolg van het toestaan van een nieuwe woning. Als betrokkene ter plaatse een woning wenst te realiseren, dient de daarvoor gebruikelijke procedure te worden doorlopen. Dit start met een principeverzoek. Een algemene bestemmingsplanprocedure is niet de geëigende weg om private verzoeken als deze in op te nemen.

#### **6.2.3. Conclusie.**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

6.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

## **7. INSPRAAKREACTIES BIGGEKERKE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Biggekerke.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	23i.00114
2.	23@.000454
3.	23i.01133

### **7.1. Inspraakreactie 1**

#### 7.1.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt de huidige bestemming 'Maatschappelijk' van het perceel Martinus Nijhoffstraat 3 in Biggekerke te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

#### 7.1.2. Overwegingen.

- a. In het verleden was er een huisartsenpraktijk gevestigd op dit perceel waardoor de bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend. Nu is er geen huisartsenpraktijk meer en wordt het pand gebruikt om in te wonen, conform de verleende vergunning 'afwijkend gebruik'. In het verleden besloot het college om in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen'. Overeenkomstig het verzoek wordt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming dan ook als zodanig gewijzigd.

#### 7.1.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot een aanpassing in het BP+ waarbij de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in 'Wonen'.

#### 7.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Perceel Martinus Nijhoffstraat 3, kadastraal Valkenisse, F, 737 en 736 wordt de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in 'Wonen'.

### **7.2. Inspraakreactie 2**

#### 7.2.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt de huidige bestemming 'Maatschappelijk' van het perceel Martinus Nijhoffstraat 1 in Biggekerke te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

#### 7.2.2. Overwegingen.

Dit pand betreft een 2-onder-1-kap woning met huisnummer 3. Op huisnummer 3 was tot enkele jaren geleden een huisartsenpraktijk gevestigd, reden waarom aan dit pand een bestemming 'Maatschappelijk' was toegekend. In het verleden is abusievelijk de bestemming 'Maatschappelijk' ook toegekend aan dit perceel. Er is echter geen sprake van maatschappelijk gebruik, het pand wordt gebruikt om in te wonen. Dit is in het voorontwerpbestemmingsplan hersteld.

#### 7.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 7.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **7.3. Inspraakreactie 3**

#### 7.3.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkenen verzoeken om de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' toe te kennen aan het perceel aan de Valkenisseweg 7 in Biggekerke.
- b. Betrokkenen vragen ook of zij zich bij complete vernieuwing van de woning moeten houden aan de bouwregels.

#### 7.3.2. Overwegingen.

##### Toekennen functieaanduiding 'verblijfsrecreatie'.

Het betreft hier een twee-onder-één kap woning met een bestemming 'Wonen'. Verblijfsrecreatieve functies op het perceel zijn alleen binnen de daarvoor geldende regels toegestaan. In dat geval behoeft geen functieaanduiding te worden opgenomen. Voor het betreffende perceel is niet gesteld of gebleken dat een ander, meer uitgebreid, verblijfsrecreatief gebruik door middel van een omgevingsvergunning is toegestaan. Er is dan ook geen grond de gevraagde functieaanduiding op te nemen.

##### Toepassing geven aan planregels.

Aangenomen wordt dat betrokkene hier doelt op de bouwregels, die stellen dat de afstand van een twee-aaneen gebouwde woning tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter moet bedragen. Uit de luchtfoto zou kunnen worden opgemaakt dat de woning zich nu al op een kortere afstand van de perceelsgrens bevindt kan in geval van volledige nieuwbouw worden aangesloten bij artikel 42.10 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten. Er kan dan onder voorwaarden op dezelfde, kortere, afstand tot de perceelsgrens worden gebouwd als in de huidige situatie. Een aanpassing van de regels is niet gewenst, nu deze een stedenbouwkundige grondslag kennen, die, als deze wordt losgelaten, een ongewenste invloed zal hebben op het straatbeeld. Ook andere twee-aaneen gebouwde woningen zouden dan immers zonder een enkele belemmering op een kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen mogen uitbouwen of vernieuwen.

#### 7.3.3. Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 7.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **8. INSPRAAKREACTIES DISHOEK**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Dishoek.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	23i.00591
2.	23i.00688
3.	23i.00681
4.	23i.00590
5.	23i.00692
6.	23i.00693
7.	23i.00749
8.	23i.00740
9.	23i.00580
10.	23i.00695
11.	23i.00742
12.	23i.00750
13.	23i.00747
14.	23i.00748
15.	23i.00525
16.	23i.00738
17.	23i.00766
18.	23i.00767
19.	23i.00765
20.	23i.00809
21.	23i.00872
22.	23i.00808
23.	23i.00538
24.	23i.00874
25.	23i.00870
26.	23i.00878 + 23i.00873
27.	23i.00879
28.	23i.00884
29.	23i.00539
30.	23i.00908
31.	23i.00911
32.	23i.00963

33.	23i.00931
34.	23i.00451
35.	23i.00947
36.	23i.00746
37.	zs00188600

### **8.1. Inspraakreacties 1 t/m 21 + 23 t/m 37**

De bovenstaande inspraakreacties betreffen het onderwerp wonen en de daaraan gekoppelde begrippen. Voor de leesbaarheid van de inspraaknota zijn deze inspraakreacties samengevoegd.

#### 8.1.1. Samenvatting.

In de inspraakreacties worden samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkenen verzoeken om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

#### 8.1.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 8.1.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 8.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

### **8.2. Inspraakreactie 22**

#### 8.2.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkenen verzoeken om de aanbouw behorende bij de hoofdwooning op het perceel Blinkertlaan 10 in Dishoek een eigen bestemming (recreatie) toe te kennen.

#### 8.2.2. Overwegingen.

Het betreft een aanbouw behorende bij het hoofdgebouw, gelegen op de bestemming 'Wonen' in vigerend bestemmingsplan 'Veere Dishoek'. Een bijgebouw is ondergeschikt aan een hoofdgebouw. In deze situatie kan de aanbouw als recreatief nachtverblijf verhuurd worden omdat het bestemmingsplan dit rechtstreeks toestaat, als zgn. Domburgse zomerwooning, indien daarbij aan alle voorwaarden uit het bestemmingsplan is voldaan. Een recreatiewoning is een zelfstandig hoofdgebouw op een zelfstandig perceel, waarvan hier geen sprake is.

#### 8.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 8.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **9. INSPRAAKREACTIES DOMBURG**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit de kern Domburg.

Nummer	Corsanummer
1.	23i.00118
2.	23i.00137
3.	23byl00253
4.	23i.00919
5.	23byl00258
6.	23i.00920
7.	23i.00490 + 23i.00266
8.	23i.00274
9.	23i.00344
10.	23i.00349
11.	23i.00358 + 23i.00761
12.	23i.00362
13.	23i.00289
14.	23i.00437
15.	23i.00372
16.	23i.00492
17.	23i.00491
18.	23i.00484
19.	23i.00485
20.	23i.00376
21.	23i.00938
22.	23i.00386
23.	23i.00387
24.	23i.00389
25.	23i.00512
26.	23i.00509
27.	23i.00570
28.	23i.00508
29.	23i.00340
30.	23i.00513
31.	23i.00542
32.	23i.00684
33.	23i.00691
34.	23i.00696
35.	23i.00865
36.	23i.00768
37.	23i.00810
38.	23i.00805
39.	23i.00868
40.	23i.00812
41.	23i.00866
42.	23i.00899

43.	23BYL01928
44.	23i.00813
45.	23i.00883
46.	23i.00882
47.	23i.00939
48.	23i.00438
49.	23i.00440
50.	23i.00441
51.	23i.00945
52.	23i.00909
53.	23i.00981
54.	23i.00942
55.	23i.00982
56.	23i.00466
57.	23i.00962
58.	23i.00903
59.	23i.00943
60.	23i.00955
61.	23i.00689
62.	23i.00804
63.	23i.00452
64.	23i.00468
65.	23i.00518
66.	23i.00522
67.	23i.00523
68.	23i.00557
69.	23i.00571
70.	23i.00971
71.	23i.00940
72.	23i.00960
73.	23i.00941
74.	23i.00937
75.	23i.00983
76.	23i.00916
77.	23i.00992
78.	23i.00993
79.	23i.01103
80.	23i.01104
81.	23i.01491
82.	23i.02892



## **9.1. Inspraakreactie 1**

### 9.1.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie worden, samengevat, de volgende punten naar voren gebracht:

- a. Betrokkene geeft aan dat het bouwvlak van het perceel Brouwerijweg 35 is verkleind ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.
- b. Voor de percelen Noordstraat 4 en 6 is de bestemming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan gewijzigd in 'Cultuur en ontspanning'. Verzocht wordt de geldende bestemming 'Detailhandel' aan te houden.

### 9.1.2. Overwegingen.

#### Perceel Brouwerijweg 35.

Het bouwvlak is aangepast aan de verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een woning ter plaatse. Hiervoor is onvoldoende ruimtelijke noodzaak aanwezig. Het bouwvlak wordt in overeenstemming gebracht met het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg'.

#### Perceel Noordstraat 4-6.

Gesteld wordt dat de panden in het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' de bestemming 'Detailhandel' hebben en dat om die reden deze bestemming hersteld moet worden. Geconstateerd wordt dat in e panden Noordstraat 4 en 6 op de begane grond een winkel aanwezig is. De toegekende bestemming 'Cultuur en Ontspanning' is daarom onjuist. In het BP+ wordt de bestemming aangepast naar de feitelijke situatie, namelijk 'Detailhandel'.

### 9.1.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het BP+ voor de percelen Brouwerijweg 35 (bouwvlak) en Noordstraat 4-6 (detailhandel).

### 9.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Voor het perceel Brouwerijweg 35, Domburg, F, 2688 wordt het bouwvlak conform het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' aangepast.
2. Voor het perceel Noordstraat 4-6, Domburg, F, 869, wordt de bestemming gewijzigd van 'Cultuur en Ontspanning' naar 'Detailhandel'.

## **9.2. Inspraakreactie 2**

### 9.2.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Voor de zomerwoning Dr. Joh. G. Mezgerweg 4a is een vlak opgenomen, voor de zomerwoning nummer 2a is dat niet gebeurd. De positie van de nieuwe zomerwoning 2a wordt gewijzigd, verzocht wordt deze positie op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

### 9.2.2. Overwegingen.

Een zomerwoning met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup> mag binnen de planregels worden opgericht, een oppervlakte waaraan het bouwplan voor nummer 2a voldoet. Voor het overige moet de situering in overeenstemming zijn met de regels voor bijgebouwen. Als dat het geval is, ligt de positie van de zomerwoning niet vast in het bestemmingsplan. Voor nummer 4a is de positie vastgelegd door middel van een specifieke bouwaanduiding en wel omdat hier in afwijking van de geldende regels een grotere zomerwoning is toegestaan. Een aanpassing van de verbeelding is dan ook niet noodzakelijk.

### 9.2.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het BP+.

#### 9.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.3. Inspraakreactie 3**

#### 9.3.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene is eigenaar van de Weststraat 34 te Domburg. Dit pand (woonhuis) vormt volgens betrokkene een gebouwenensemble met de Weststraat 36 (oude smederij). Vroeger was dit één kadastraal perceel, maar tegenwoordig zijn het er twee. Dit gebouwenensemble is door de gemeente aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Betrokkene stelt dat deze aanduiding in het nieuwe bestemmingsplan wel goed is opgenomen voor de Weststraat 34, maar dat deze aanduiding ontbreekt voor de Weststraat 36, terwijl dit ook een cultuurhistorisch waardevol pand zou zijn. Betrokkene stuurt een eerdere brief van de gemeente door als bewijs. Verzoek is dit alsnog toe te voegen.

#### 9.3.2. Overwegingen.

De gemeenteraad stelde een inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle panden vast<sup>68</sup>. Uit deze inventarisatie blijkt dat enkel het pand Weststraat 34 is opgenomen. Geconstateerd is dat in het BP+, conform de door de raad vastgestelde inventarisatie, aan de bestemming van het pand Weststraat 34 de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol' is toegekend. Dit is in beginsel juist. Wat betrokkene stelt is juist. Zowel het pand Weststraat 34 als 36 vormen cultuurhistorisch gezien, een ensemble. Het is daarom, in de context van de door de raad vastgestelde cultuurhistorische panden, logisch dat ook het pand Weststraat 36 de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol' toegekend krijgt. De toekenning van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol' voor de panden Weststraat 26 t/m 32 is onjuist. Deze panden staan niet op de door de raad vastgestelde inventarisatie. De bouwaanduiding wordt voor deze panden geschrapt.

#### 9.3.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het BP+ waarbij de panden die voorkomen op de door de raad vastgestelde inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, daarbij ook het pand Weststraat 36, de specifieke bouwaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' toegekend krijgen.

#### 9.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol' wordt voor de panden Weststraat 26 t/m 32, Domburg, F, 181, 182, 183 en 184, geschrapt.
2. Aan de bestemming van het pand Weststraat 36, Domburg, F, 619 wordt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol' toegekend.

### **9.4. Inspraakreactie 4**

#### 9.4.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat het perceel 2390, gelegen achter de Badhuisweg 27 te Domburg op de kaart is ingetekend met de bestemming 'tuin'. Betrokkene geeft aan dat er met de gemeente is afgesproken dat dit perceel als parkeerterrein gebruikt mag worden. Er wordt daar nu dus ook geparkeerd.

#### 9.4.2. Overwegingen.

Het perceel Domburg, F, 2390 heeft, zowel in het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' als in het BP+ gedeeltelijk de bestemming 'Tuin' en gedeeltelijk de

---

<sup>68</sup> Inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle panden; Raadsbesluit 6 juli 2017; 17b.02305.

bestemming 'Verkeer'. Deze bestemmingen stemmen overeen met het werkelijke gebruik ter plaatse. De strook waar de bestemming 'Verkeer' ligt is tevens de strook waar in realiteit auto's kunnen parkeren. Uitbreiden van de bestemming 'Verkeer' zodat deze ook de rest van het perceel beslaat en daarmee de tuin, is ruimtelijk, en vanuit het oogpunt van ongewenste precedentwerking, niet wenselijk.

#### 9.4.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 9.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.5. Inspraakreactie 5**

#### 9.5.1. Samenvatting

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene geeft aan dat het adres van Hotel Duinlust verkeerd is: Badstraat 28 moet Badhuisweg 28 Domburg zijn.

#### 9.5.2. Overwegingen.

zoekfunctie op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) verwijst bij Badhuisweg 28 naar hotel 'Duinlust'. In het BP+ is, conform het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg', de bestemming 'Horeca' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met categorie 1c' opgenomen.

#### 9.5.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 9.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.6. Inspraakreacties 6, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 29, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70**

De bovenstaande inspraakreacties betreffen het onderwerp wonen en de daaraan gekoppelde begrippen. Voor de leesbaarheid van de inspraaknota zijn deze inspraakreacties samengevoegd.

#### 9.6.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene ziet graag een verduidelijking van het begrip 'wonen' in combinatie met 'permanent wonen', 'werkingsgebied' (huisvestingsverordening) en het gebruik van woningen als tweede woning. Betrokkene geeft aan dat veel van de leden van het Prinsepark een tweede woning hebben voor eigen recreatief gebruik en om die reden zou hij wat meer duidelijkheid willen hebben over dit onderwerp.

#### 9.6.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 9.6.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 9.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

## **9.7. Inspraakreactie 7**

### 9.7.1. Samenvatting

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene vraagt zich af of zijn pand, de Babelweg 9 te Domburg (Land van Vliedduin) valt onder het nieuwe bestemmingsplan.
- b. Betrokkene geeft aan dat het volgens hem niet klopt om de mogelijkheid tot het hebben van een tweede woning in te perken. Hij geeft aan dat hij alle vragen over dit onderwerp goed begrijpt.

### 9.7.2. Overwegingen.

Het perceel van betrokkene valt buiten het plangebied van het BP+. Het geldende bestemmingsplan 'Land van Vliedduin' blijft van kracht. Ten aanzien van het gebruik van de woning, wordt verwezen naar paragraaf 5.1.2.

### 9.7.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+. Ten aanzien van het gebruik van de woning, wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3.

### 9.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Ten aanzien van het gebruik van de woning, wordt verwezen naar paragraaf 5.1.4.

## **9.8. Inspraakreactie 8**

### 9.8.1 Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene vraagt zich af of zijn pand, de Babelweg 11 te Domburg (Land van Vliedduin) valt onder het nieuwe bestemmingsplan.
- b. Betrokkene geeft aan dat zij jaren geleden dit pand enkel hebben gekocht om de mogelijkheid er permanent in te wonen én het als tweede woning te gebruiken. Betrokkene is het er niet mee eens dat deze mogelijkheid wordt ingeperkt.

### 9.8.2. Overwegingen.

Het perceel van betrokkene valt buiten het plangebied van het BP+. Het geldende bestemmingsplan 'Land van Vliedduin' blijft van kracht. Ten aanzien van het gebruik van de woning, wordt verwezen naar paragraaf 5.1.2.

### 9.8.3. Conclusie.

Ten aanzien van het gebruik van de woning, wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3.

### 9.8.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Ten aanzien van het gebruik van de woning, wordt verwezen naar paragraaf 5.1.4.

## **9.11. Inspraakreactie 11**

### 9.11.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat het pand aan de Noordstraat 3 te Domburg als enige winkelpand geen gemengde bestemming heeft. Het gaat om een winkel met een recreatie appartement erboven. Betrokkene verzoekt de bestemming te wijzigen van 'detailhandel' naar 'gemengd'.
- b. Betrokkene verzoekt om een aanduiding op te nemen voor het recreatieappartement.

### 9.11.2. Overwegingen.

#### Bestemming Detailhandel/Gemengd.

Het betreffende pand heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' de bestemming 'Detailhandel'. Dit is het gevolg van de door de raad in het verleden

vastgestelde kaders rondom horeca en detailhandel in Domburg. Omdat voor deze kaders geen nieuw beleid is vastgesteld, is de bestemming 'Detailhandel' overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg'. Er is geen reden de bestemming aan te passen, het gebruik is immers ook overeenkomstig de bestemming. Van een vergund ander gebruik is geen sprake.

#### Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel.

De geldende bestemmingsplannen/komplannen kennen een bestemmingsregeling om met een binnenplanse afwijking onder voorwaarden toe te staan dat er verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd boven horeca- en detailhandelsvestingen die een bestemming 'Gemengd' hebben. Deze regeling is opgenomen op basis van het eerdere paraplubestemmingsplan 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'.

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit<sup>69</sup>.

Gelet op het bovenstaande is in het BP+ een aangescherpte regeling opgenomen voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, waarbij er een maximum is gesteld op het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en is beoogd om de bestaande verblijfsrecreatie inzichtelijk te maken door het opnemen van specifieke aanduidingen. Dit betreffen:

- een functieaanduiding voor het feitelijke gebruik, te weten: 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel';
- een maatvoeringsaanduiding die het aantal verblijfsrecreatieve eenheden aangeeft.

Echter, uit de inspraakreacties is gebleken dat er, ook vanuit de historische context vanuit de voormalige gemeenten, meer vergunningen/toestemming zijn verleend/gegeven dan in het BP+ zijn opgenomen. Verder wordt geconstateerd dat met de aangescherpte planregeling wordt beoogd dat de verblijfsrecreatie stopt wanneer de winkel/horeca stopt of een combinatie daarvan. Echter, dit is niet mogelijk als de detailhandel, horeca en de verblijfsrecreatie juridisch-planologisch wordt geborgd. Immers, dan blijft dat ontstane planologische rechten gelden. Om dit te voorkomen, worden in het BP+ de aanduidingen verwijderd en blijft enkel de binnenplanse, aangescherpte, afwijking in stand. Per aanvraag kan er dan een belangenafweging plaatsvinden en, mogelijk, voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen over bijvoorbeeld gebruiksbeëindiging.

#### 9.11.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de aanduiding verblijfsrecreatie vervalft.

#### 9.11.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd, evenals de daaraan verbonden maatvoeringsaanduiding.

---

<sup>69</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel 11 februari 2021; 20b.10154 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01101.

### **9.13. Inspraakreactie 13**

#### 9.13.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt de bestemming van de Weststraat 36 te Domburg dit pand te wijzigen van 'wonen' naar 'recreatie – verblijfsrecreatie'. Op 11 oktober 2022 is er, na het doorlopen van een bezwaar – en beroepsprocedure, een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van de voormalige smederij tot (twee) recreatieappartementen. Het huidige gebruik past dus beter bij de bestemming 'recreatie – verblijfsrecreatie'.
- b. Betrokkene verzoekt de maximaal toegestane goothoogte voor het pand aan de Weststraat 36 te Domburg in het nieuwe bestemmingsplan te verhogen. Deze is in het geldende bestemmingsplan bepaald op 4 meter. Bij omgevingsvergunning van 29 april 2022 is aan betrokkene een afwijking van het geldende bestemmingsplan toegestaan, tot een maximale goothoogte van 4,40 meter. Dat is op dit moment ook de feitelijke bebouwing van het pand. Het verzoek is dus de goothoogte hier te verhogen van 4 meter naar 4,40 meter, op basis van de eerder afgegeven omgevingsvergunning.

#### 9.13.2. Overwegingen.

Het gebruik van het pand ten behoeve van twee recreatieappartementen is weliswaar vergund, maar deze omgevingsvergunning is nog niet onherroepelijk. Eén van de door de raad vastgestelde kaders is om onherroepelijke ruimtelijke besluiten op te nemen in het BP+. De betreffende omgevingsvergunning is echter nog niet onherroepelijk. Om die reden wordt de betreffende omgevingsvergunning nog niet opgenomen in het BP+.

#### 9.13.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 9.13.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.21. Inspraakreactie 21**

#### 9.21.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Domburgseweg 37 te Domburg Betrokkene is het niet eens met de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan. Het niet meer toestaan van het gebruik van de woning als tweede woning is onacceptabel, niet beleidsarm en betekent een aanzienlijke waardevermindering. Dit zal leiden tot verzoeken om planschade.
- b. Ooststraat 1, 3, 3A, 9A te Domburg Dit pand heeft op de begane grond een winkel, en daarboven liggen drie recreatie appartementen en één appartement wat nu bewoond wordt maar ook de mogelijkheid heeft om als recreatie appartement te gelden. Volgens betrokkene staat dit niet goed opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
- c. Groentje 4 te Domburg Dit pand heeft op de begane grond een winkel en op de eerste verdieping een recreatie appartement. Dit staat volgens betrokkene niet goed opgenomen in het bestemmingsplan.
- d. Weststraat 8, 10, 10A, 12 te Domburg In het huidige bestemmingsplan 'Kom Domburg' heeft dit pand de bestemming 'detailhandel'. In artikel 6.1 lid g worden hier ook bedrijfswoningen toegestaan. In artikel 6.4.3 wordt ook recreatief nachtverblijf toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan worden bedrijfswoningen nog steeds toegestaan, maar recreatief nachtverblijf niet meer. Betrokkene is het hier niet mee eens.

- e. Ooststraat 16 te Domburg Betrokkene stelt dat in het nieuwe bestemmingsplan de Domburgse zomerwoning die al langer dan 30 jaar in de tuin van zijn moeder staat is verdwenen/niet is opgenomen.
- f. Ooststraat 11 te Domburg Betrokkene geeft aan dat dit pand in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-1' heeft. Dat zou betekenen dat er geen recreatieve woning meer is toegestaan. Dat is wel altijd het geval geweest volgens betrokkene en dat wil hij graag zo houden.

#### 9.21.2. Overwegingen.

##### Domburgseweg 37.

Zie paragraaf 5.1.2.

##### Ooststraat 1, 3, 3A, 9A.

De geldende bestemmingsplannen/komplannen kennen een bestemmingsregeling om met een binnenplanse afwijking onder voorwaarden toe te staan dat er verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd boven horeca- en detailhandelsvestingen die een bestemming 'Gemengd' hebben. Deze regeling is opgenomen op basis van het eerdere paraplubestemmingsplan 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'.

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit<sup>70</sup>.

Gelet op het bovenstaande is in het BP+ een aangescherpte regeling opgenomen voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, waarbij er een maximum is gesteld op het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en is beoogd om de bestaande verblijfsrecreatie inzichtelijk te maken door het opnemen van specifieke aanduidingen. Dit betreffen:

- een functieaanduiding voor het feitelijke gebruik, te weten: 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel';
- een maatvoeringsaanduiding die het aantal verblijfsrecreatieve eenheden aangeeft.

Echter, uit de inspraakreacties is gebleken dat er, ook vanuit de historische context vanuit de voormalige gemeenten, meer vergunningen/toestemming zijn verleend/gegeven dan in het BP+ zijn opgenomen. Verder wordt geconstateerd dat met de aangescherpte planregeling wordt beoogd dat de verblijfsrecreatie stopt wanneer de winkel/horeca stopt of een combinatie daarvan. Echter, dit is niet mogelijk als de detailhandel, horeca en de verblijfsrecreatie juridisch-planologisch wordt geborgd. Immers, dan blijft dat ontstane planologische rechten gelden. Om dit te voorkomen, worden in het BP+ de aanduidingen verwijderd en blijft enkel de binnenplanse, aangescherpte, afwijking in stand. Per aanvraag kan er dan een belangenafweging plaatsvinden en, mogelijk, voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen over bijvoorbeeld gebruiksbeëindiging.

##### Groentje 4.

De bestemming 'Gemengd' staat een winkel toe. Ten aanzien van de verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, zie de motivering onder het kopje 'Ooststraat 1, 3, 3A, 9A'.

---

<sup>70</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel 11 februari 2021; 20b.10154 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01101.

### Ooststraat 16.

Domburgse zomerwoningen, en bijgebouwen in het algemeen mogen, onder bepaalde voorwaarden, buiten het bouwvlak gebouwd worden daar waar de functieaanduiding 'erf' is toegekend. Deze ondergeschikte bebouwing heeft geen eigen bouwvlak, niet in de huidige en niet in de nieuwe situatie. Bij het betreffende pand is aan de gronden achter en naast het hoofdgebouw een functieaanduiding 'erf' opgenomen.

### Ooststraat 11.

Volgens de huidige bestemmingsregels uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' kan op percelen met de bestemming 'Gemengd' verblijfsrecreatie gerealiseerd worden daar waar de aanduiding 'verblijfsrecreatie' is opgenomen. Dit is ook voorzien in de bestemmingsregels bij 'Gemengd-1'. De aanduiding 'verblijfsrecreatie' is niet opgenomen voor betreffende perceel in het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' noch in het BP+. In dat licht bezien verandert er aan de situatie voor betrokkene niets. Mogelijk is er sprake van een verleende vergunning voor het realiseren van verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel. Ook in dat geval verandert er voor betrokkene niets, de vergunning behoudt zijn geldigheid. Voor een nadere motivering zie naar de motivering onder het kopje 'Ooststraat 1, 3, 3A, 9A'.

### Weststraat 8, 10, 10A, 12.

Recreatief nachtverblijf is in het BP+ nog steeds mogelijk bij bedrijfswoningen indien aan de voorwaarden uit artikel 45.5 voldaan is. De regeling is slechts op een andere plaats in de bestemmingsregels opgenomen, waarbij een algemene wijziging is doorgevoerd dat de 'Domburgse zomerwoningen' alleen nog met een vergunning voor het beoogde gebruik zijn toegestaan.

In het BP+ is nog steeds de bestemming 'Detailhandel' toegekend aan het betreffende pand, er is geen reden te overwegen dit te wijzigen nu betrokkene zijn wens hiertoe intrekt.

#### 9.21.3. Conclusie

Voor het gebruik van de woning Domburgseweg 37, zie hoofdstuk 5. Voor de recreatieappartementen boven horeca en detailhandel leidt de inspraakreactie tot aanpassing van het BP+ waarbij de aanduidingen worden geschrapt.

#### 9.21.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Voor het gebruik van de woning Domburgseweg 37, zie paragraaf 5.1.4.

Voor de recreatieappartementen boven horeca en detailhandel:

1. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd, evenals de daaraan verbonden maatvoeringsaanduiding.

## **9.22. Inspraakreactie 22**

### 9.22.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene geeft aan dat hij in het nieuwe bestemmingsplan in het Nehalenniagebied geen bestemming parkeren ingetekend ziet, terwijl er door de gemeente aangegeven zou zijn dat de parkeerplaatsen behouden kunnen blijven.

### 9.22.2. Overwegingen.

De huidige bestemming 'Verkeer' in het bestemmingsplan Kom Domburg is op de verbeelding gelijk aan die bestemming in het bestemmingsplan+. In beide gevallen is parkeren rechtstreeks toegestaan vanuit de bestemmingsregels.



### 9.22.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Bestemmingsplan+.

### 9.22.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+

-

## **9.23. Inspraakreactie 23**

### 9.23.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene is het niet eens met de beperking van artikel 15 Recreatie – Verblifsrecreatie 2, waarbij in artikel 47.2 onder c (overgangsrecht) is opgenomen: wanneer het gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is dit gebruik daarna te hervatten.

### 9.23.2. Overwegingen.

Het betrokken perceel heeft de bestemming 'Recreatie-Verblifsrecreatie-2'. Hiermee is het pand bestemd als recreatiewoning. Uit de inspraakreactie blijkt niet dat dit niet het feitelijke, en legale, gebruik van het pand zou zijn. Van overgangsrechtelijke situatie is dan ook geen sprake als de recreatiewoning niet wordt gebruikt in de zin van verhuurd. Een niet verhuurde recreatiewoning verliest hierdoor niet zijn bestemming. Overgangsrecht ziet toe op gebruik dat als gevolg van een wijziging van het bestemmingsplan niet langer is toegestaan. Als dat gebruik voor langer dan een jaar wordt gestaakt, mag het niet hervat worden.

### 9.23.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

### 9.23.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **9.24. Inspraakreactie 24**

### 9.24.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene is van mening dat er geen sprake is van een beleidsarme overgang. De mogelijkheid om een bijgebouw bij het pand aan de Domburgseweg 49 te Domburg (heeft de bestemming 'wonen') als Domburgse zomerwoning te gebruiken of te verhuren als Bed & Breakfast wordt onder een afwijking van het bestemmingsplan gebracht. Dit is een zeer inperkende maatregel volgens betrokkene. Ook moet de woning permanent bewoond worden. Dit alles leidt tot een enorme waardedaling en zal leiden tot een stortvloed aan planschadeverzoeken. Betrokkene verzoekt de mogelijkheden uit de huidige bestemmingsplannen te handhaven.

### 9.24.2. Overwegingen.

De verplichting de woning te bewonen alvorens gebruik gemaakt kan worden van de regeling om ter plaatse een zogenaamd Domburgs zomerhuis te mogen exploiteren, is geen aanscherping van de bestaande regeling. De verplichting gold al, maar de regeling als zodanig is wel geactualiseerd als gevolg van enkele uitspraken van gerechtelijke instantie. Daarbij is wel een beperking opgelegd, in overeenstemming met de oorspronkelijke bedoeling van de regeling, ten aanzien van het aantal zomerwoningen dat is toegestaan en een verplichting op het eigen perceel te voorzien in een *extra* parkeerplaats ten opzichte van de parkeerbehoefte van de woning zelf. Hiermee is de regeling in lijn gebracht met de recentelijk voor Domburg vastgestelde bestemmingsplannen voor nieuwe woningen.

Het is inderdaad juist dat er een vergunningplicht is gekoppeld aan het hebben van een zomerwoning, hetgeen mogelijk extra kosten voor de bewoner met zich mee brengt. Er moet voor een omgevingsvergunning immers leges betaald worden. Wij achten dit echter een klein ongemak, afgezet tegen de in het algemeen nadelige situatie van het behoud van vergunningvrije mogelijkheden recreatief nachtverblijf te bieden. Hierbij wordt immers van de bewoner zelf verwacht dat deze toetst of zijn plan aan de regels voldoet. Inmiddels is gebleken dat veel zomerwoningen in gebruik zijn genomen die niet aan de regels voldoen, zoals bijvoorbeeld het hebben van een (extra) parkeergelegenheid. Ook is gebleken dat een overzicht over de aantallen en locaties van zomerwoningen ontbreekt, zodat ook niet of nauwelijks gecontroleerd kan worden of wel aan de voorwaarden wordt voldaan. Ook als er wel een dergelijke parkeerplaats aanwezig is, leidt dit er vaak toe dat de eigen auto('s) van de bewoners op de openbare weg worden geplaatst. Om dit te reguleren is het aanbieden van recreatief nachtverblijf verbonden aan een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning. Nu het aanbieden van een Domburgse zomerwoning niet wordt uitgesloten, maar aan een vergunningplicht wordt verbonden, valt planschade niet te verwachten.

#### 9.24.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 9.24.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.25. Inspraakreactie 25**

#### 9.25.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat de percelen aan de Schelpweg 8/Weverijstraat 11 t/m 13 te Domburg de bestemming 'wonen' en 'bedrijf' hebben. Voor deze locatie is een vergunning afgegeven voor de realisatie van een Vitaliteitshotel. Tegen deze vergunning is bij de Raad van State beroep ingesteld. Betrokkene stelt dat er in het nieuwe bestemmingsplan nog geen rekening gehouden is met de verleende omgevingsvergunning. De bestemming is ongewijzigd overgenomen. Betrokkene verzoekt om alvast voor te sorteren op de uitspraak van de Raad van State en de juiste bestemming toe te kennen aan de percelen. Wellicht is de uitspraak van de Raad van State er op dit moment al.

#### 9.25.2. Overwegingen.

Het gebruik van de betreffende percelen is weliswaar vergund, maar deze omgevingsvergunning is nog niet onherroepelijk, evenmin als er een omgevingsvergunning is verleend voor de activiteit bouwen. Reden waarom het, gelet op de uitgangspuntennotitie waarover de gemeenteraad besluit, niet opportuun is de bestemming op dit moment te wijzigen.

#### 9.25.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 9.25.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.26. Inspraakreactie 26**

#### 9.26.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat de percelen aan de Markt 4 en 5 te Domburg de bestemming 'Gemengd' hebben. Door een wijzigingsplan zijn hier 4 appartementen voor recreatieve verhuur mogelijk gemaakt. Dit op basis van de regeling 'verblijfsrecreatie

boven horeca en detailhandel'. Betrokkene stelt dat deze aanwijzing in het nieuwe bestemmingsplan ontbreekt. Betrokkene verzoekt dan ook de aanduiding 'recreatie – verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' opnieuw op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Anders zou dit een inperkende maatregel zijn die zou leiden tot planschade.

#### 9.26.2. Overwegingen.

In het geldende wijzigingsplan ontbreekt abusievelijk de aanduiding 'verblijfsrecreatie', terwijl dit wel bestemd en vergund is. De situatie verslechterd voor betrokkene dan ook niet, op basis van de verleende vergunning kunnen de betreffende appartementen legaal in gebruik blijven. Gelet echter op de toelichting van het wijzigingsplan was destijds en is nu het opnemen van een aanduiding 'verblijfsrecreatie' opportuun.

#### 9.26.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de aanduiding 'verblijfsrecreatie' wordt opgenomen.

#### 9.26.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Voor de percelen Markt 4 en 5, Domburg, F, 334 en 335, wordt aan de bestemming 'Gemengd' de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' toegekend.

### **9.27. Inspraakreactie 27**

#### 9.27.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Het pand aan de Markt 11a te Domburg heeft in het oude bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd'. Op de begane grond is een horeca zaak gevestigd met appartementen erboven. Deze appartementen worden recreatief verhuurd. Dit op basis van de regeling 'verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' ontbreekt echter in het nieuwe bestemmingsplan. Betrokkene verzoekt deze aanduiding opnieuw op te nemen. Betrokkene vindt dit een inperkende maatregel die leidt tot enorme waardevermindering en daarmee zal leiden tot planschade.

#### 9.27.2. Overwegingen.

De geldende bestemmingsplannen/komplannen kennen een bestemmingsregeling om met een binnenplanse afwijking onder voorwaarden toe te staan dat er verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd boven horeca- en detailhandelsvestingen die een bestemming 'Gemengd' hebben. Deze regeling is opgenomen op basis van het eerdere paraplubestemmingsplan 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'.

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit<sup>71</sup>.

Gelet op het bovenstaande is in het BP+ een aangescherpte regeling opgenomen voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, waarbij er een maximum is gesteld op het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en is beoogd om de bestaande verblijfsrecreatie inzichtelijk te maken door het opnemen van specifieke aanduidingen. Dit betreffen:

<sup>71</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel 11 februari 2021; 20b.10154 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01101.

- een functieaanduiding voor het feitelijke gebruik, te weten: 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel';
- een maatvoeringsaanduiding die het aantal verblijfsrecreatieve eenheden aangeeft.

Echter, uit de inspraakreacties is gebleken dat er, ook vanuit de historische context vanuit de voormalige gemeenten, meer vergunningen/toestemming zijn verleend/gegeven dan in het BP+ zijn opgenomen. Verder wordt geconstateerd dat met de aangescherpte planregeling wordt beoogd dat de verblijfsrecreatie stopt wanneer de winkel/horeca stopt of een combinatie daarvan. Echter, dit is niet mogelijk als de detailhandel, horeca en de verblijfsrecreatie juridisch-planologisch wordt geborgd. Immers, dan blijft dat ontstane planologische rechten gelden. Om dit te voorkomen, worden in het BP+ de aanduidingen verwijderd en blijft enkel de binnenplanse, aangescherpte, afwijking in stand. Per aanvraag kan er dan een belangenafweging plaatsvinden en, mogelijk, voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen over bijvoorbeeld gebruiksbeëindiging.

#### 9.27.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de aanduidingen worden geschrapt.

#### 9.27.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd, evenals de daaraan verbonden maatvoeringsaanduiding.

### **9.28. Inspraakreactie 28**

#### 9.28.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- Betrokkene stelt dat de bestemming van de Herenstraat 24-26 te Domburg in het nieuwe bestemmingsplan wordt gewijzigd van 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 2' naar 'Horeca'. Wel blijft de aanduiding 'gestapeld' bestaan. In de oude situatie was er de mogelijkheid om sport-, spel- en speelvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen te realiseren. Onder de nieuwe bestemming 'hotel' is dit alleen mogelijk met een aanduiding 'terras'. Dat is in het nieuwe bestemmingsplan niet het geval. Hierdoor zijn speelvoorzieningen niet meer toegestaan. In het verleden zijn er voor deze panden diverse vergunningen verleend voor de bouw van recreatieappartementen. Door de bestemming te wijzigen naar 'Horeca' creëert de gemeente een inperkende maatregel. Dit leidt tot een inperkende gebruiksmogelijkheid en zorgt voor planschade.
- Tijdens de vergunningsprocedure is gebleken dat de diepte van het bestaande bouwvlak niet overeenkomst met de eerder vergunde bouwplannen. Betrokkene verzoekt dit te corrigeren in het nieuwe bestemmingsplan. De diepte zou dan 19 meter bedragen en daarmee valt de volledige bebouwing binnen het bouwvlak.

#### 9.28.2. Overwegingen.

Voorafgaand en naar aanleiding van de inspraakreactie van betrokken is overleg geweest over de toegekende bestemming in het VOBP+. In het BP+ wordt geen definitie 'hotel' opgenomen. Dit betekent dat de bedrijfsvoering in planologische zin niet wordt ingeperkt.

#### 9.28.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 9.28.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.30. Inspraakreactie 30**

#### 9.30.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat de mogelijkheid tot het gebruik van een Domburgse zomerwoning en verhuur van Bed & Breakfast-kamers in het voorontwerp BP+ is opgenomen als afwijkingsbevoegdheid (en dus geen rechtstreekse verhuur meer mogelijk). Dit zou waardedaling als gevolg hebben.
- b. Betrokkene stelt dat het pand aan de Weststraat 16 te Domburg de bestemming 'Wonen' heeft. Zowel links als rechts naast dit pand is er een andere bestemming. De Weststraat 14 heeft namelijk de bestemming 'Detailhandel' en de Weststraat 18 de bestemming 'Horeca'. De eigenaren van de Weststraat 16 willen het pand graag verkopen, maar dit gaat moeilijk met de bestemming 'Wonen' erop. Betrokkene verzoekt daarom de bestemming te wijzigen naar 'Detailhandel'. Er zijn hier al eerder verzoeken voor ingediend bij de gemeente, maar deze zijn niet gehonoreerd. Betrokkene is het daar niet mee eens, mede omdat het pand aan de Weststraat 14 wel gewijzigd is van 'Wonen' naar 'Detailhandel'. Volgens betrokkene zou laatstgenoemde bestemming beter passen bij het pand, omdat het is ingeklemd tussen bedrijvigheid en de wijziging het leefklimaat van de omliggende percelen niet schaadt.

#### 9.30.2. Overwegingen.

De raad heeft in het verleden de kaders vastgesteld voor de begrenzing van de centrumgebieden van diverse kernen. Deze centrumgebieden hebben de bestemming 'Gemengd' gekregen, het uitgangspunt is dat daarbuiten een overwegende woonfunctie wordt gehandhaafd en dat andere bestemmingen slechts zijn of worden toegekend aan panden die overeenkomstig een vanuit een historische situatie verleende vergunning of bestemming een ander legaal gebruik kennen. Nieuwe horeca- en detailhandelsbedrijven toestaan buiten de centrumgebieden past niet binnen het beleidsarme kader dat de raad voor dit bestemmingsplan heeft voorgeschreven. Zonder onherroepelijk besluit worden geen nieuwe functies opgenomen. In onderhavig geval is in het geheel geen ruimtelijke afweging gemaakt en wordt het pand overeenkomstig het huidige, legale, gebruik bestemd. Hierbij klemt te meer dat het heersende geluid is dat in toeristische kernen juist een gebrek aan woningen bestaat.

#### 9.30.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+

#### 9.30.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.34. Inspraakreactie 34**

#### 9.34.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene geeft aan dat er tegenover de inrit van het Mezenhof 2/4 en voor Mezenhof 1/3 te Domburg een stukje groen is vergeten in het nieuwe bestemmingsplan. Betrokkene verzoekt deze alsnog in te tekenen.
- b. Betrokkene geeft aan dat er ook voor Mezenhof 6 een groenstrook ligt die niet is ingetekend.
- c. Betrokkene stelt dat het grote 'overloop parkeerterrein' aan de Mezgerweg niet als zodanig is geïdentificeerd. Dit terrein zou bij ons bekend zijn en er zou duidelijke communicatie over geweest zijn met belanghebbenden en omwonenden.

- d. Betrokkene geeft aan dat het huidige bestemmingsplan een bouwhoogte van 6 meter toestaat daar waar het Hotel Zonneduin staat. Hij geeft aan dat er twee bouwwerken op dit terrein staan. Het woonhuis en een hotel van drie verdiepingen. Volgens betrokkene klopt de bouwhoogte niet met de werkelijkheid. Betrokkene vraagt zich af wie er in overtreding is, het woonhuis of het hotel? Daarnaast vraagt hij hoe de recente aanvraag voor een nieuwbouw vergunning is ingediend.

#### 9.34.2. Overwegingen.

##### Bestemming Groen.

De groenbestemmingen binnen de Mezenhof, wij gaan ervan uit dat betrokkene, de groenbestemmingen binnen de verkeersbestemming bedoelt, zijn voor zover wij dit bezien ter hoogte van de genoemde huisnummers één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Kom Domburg. Er is geen reden om een aanpassing op te nemen.

##### Bestemming overloopterrein Mezgerweg.

Dit betreft het perceel aan Dr. Joh. G. Mezgerweg, kadastraal Domburg, F, 1160. Dit perceel valt nu in de 2<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'<sup>72</sup>. Het perceel wordt gebruikt als overloopterrein voor parkeren. Het parkeren is ten behoeve van Domburg. Om die reden is het ruimtelijk/planologisch voorstelbaar om dit perceel over te hevel van het bestemmingsplan 'Buitengebied' naar het BP+.

##### Bestemming hotel Zonneduin.

Voor de herontwikkeling van hotel 'Zonneduin' is een omgevingsvergunning verleend op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' binnen de daarin opgenomen bouwbepalingen. Dit vormt het planologisch kader. Dit planologisch kader is overgenomen in het Bestemmingsplan+. Inmiddels is de omgevingsvergunning onherroepelijk en is de bouw gestart.

#### 9.34.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de verbeelding voor wat betreft het overloopterrein aan de Mezgerweg.

#### 9.34.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Perceel Dr. Joh. G. Mezgerweg, kadastraal Domburg, F, 1160 wordt opgenomen in het BP+ waarbij de plangrens van zowel het BP+ als het bestemmingsplan 'Buitengebied' daarop wordt aangepast.

---

<sup>72</sup> 2<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan 'Buitengebied Veere', NL.IMRO.0717.0085BPPBgbGh-VG02; Raadsbesluit 2 februari 2017; 17b.00201.

## **9.42. Inspraakreactie 42**

### 9.42.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat zijn pand aan de Ooststraat 14 te Domburg door het nieuwe bestemmingsplan wordt beperkt in de gebruiksmogelijkheden. Het gaat dan in het bijzonder om het beperken van de 'verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'. Betrokkene verzoekt de regels uit het huidige bestemmingsplan te handhaven zodat hij de mogelijkheid behoudt een gemengde commerciële en recreatieve invulling te geven aan het pand.
- b. Betrokkene stelt dat het pand wordt aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en dat het zich beter leent tot tijdelijke bewoning dan permanente. Zijn pand ligt tevens naast een museum.

### 9.42.2. Overwegingen.

#### Bestemming 'Gemengd' en gebruiksmogelijkheden verblijfsrecreatie.

De huidige bestemming onder het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' is 'Gemengd'. In het BP+ heeft het perceel de bestemming 'Gemengd-1'. De gebruiksmogelijkheden blijven voor dit perceel hetzelfde. De bestemming 'Gemengd' laat een winkel (rechtstreeks) toe. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' is aan het perceel geen aanduiding 'verblijfsrecreatie' toegekend, zodat slechts is toegestaan indien betrokkene beschikt over een omgevingsvergunning waarbij een recreatieappartement boven de winkel is toegestaan.

#### Cultuurhistorie.

De aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' komt overeen met het cultuurbeleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit betekent niet dat een ander gebruik wordt voorgestaan, alleen dat er regels worden opgenomen ten aanzien van het behoud van dit cultuurhistorische pand.

### 9.42.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

### 9.42.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **9.56. Inspraakreactie 56**

### 9.56.1. Samenvatting.

Verzocht wordt om de bestemming van Domburgseweg 26-28 te wijzigen in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' met een aanduiding 'horeca' voor het restaurant.

### 9.56.2. Overwegingen.

In feite gaat het om appartementen die in eigendom zijn bij derden. Hoewel de appartementen worden verhuurd voor verblijfsrecreatie, is van een hotel in de gebruikelijke en ruimtelijke zin geen sprake. Om die reden zijn wij met betrokkene van mening dat een bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1' hier passend is. Ten behoeve van het restaurant wordt een aanduiding 'horeca' tot en met categorie 1' opgenomen.

### 9.56.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de bestemming wordt aangepast naar 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1' met de aanduiding horeca.

### 9.56.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van de percelen Domburgseweg 26-28, Domburg, F, 2508 wordt gewijzigd van 'Horeca' in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1', waarbij een aanduiding 'horeca' tot en met categorie 1' wordt toegekend en de bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen.

## **9.59. Inspraakreactie 59**

### 9.59.1. Samenvatting.

Bij het perceel Weststraat 11 ontbreekt de functieaanduiding 'wonen' zoals deze is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Verzocht wordt dit aan te passen.

### 9.59.2. Overwegingen.

Betrokkene heeft terecht geconcludeerd dat de functieaanduiding 'wonen' niet is opgenomen. Dit wordt in het BP+ aangepast.

### 9.59.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de functieaanduiding 'wonen' wordt toegekend.

### 9.59.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Aan de bestemming van het perceel Weststraat 11, Domburg, F, 2293, wordt de aanduiding 'wonen' toegekend.

## **9.65. Inspraakreactie 65**

### 9.70.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene vraagt zich of wat er verandert in de status van de woning in de Noordstraat 19 te Domburg i.v.m. het nieuwe bestemmingsplan.

### 9.65.2. Overwegingen.

Betreffend perceel heeft onder vigerend bestemmingsplan 'Kom Domburg' de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming blijft ongewijzigd in onderhavig ontwerpbestemmingsplan. Er verandert dus niets wat betreft de bestemming van het perceel.

### 9.65.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

### 9.65.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **9.71. Inspraakreacties 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80**

### 9.71.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat het binnenplaatsje/groenstukje aan de Piet Mondriaanstraat te Domburg in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' heeft. In het huidige bestemmingsplan heeft dit de bestemming 'Wonen'. Betrokkene stelt dat er is toegezegd dat dit stukje groenvoorziening zou blijven en verzoekt dan ook de bestemming aan te passen naar 'Groen'.

### 9.71.2. Overwegingen.

Op dit moment is het gebied dat het hier betreft qua ontwerp nog in ontwikkeling. Er is nog geen definitief ontwerp dat als correcte onderlegger voor de verbeelding kan dienen. Reden waarom het ongewenst is in deze fase de bestemming aan te passen. Er ontstaat dan immers het risico dat het uiteindelijke ontwerp niet in overeenstemming is met de toegekende bestemming(en). Als bij de toekomstige vaststelling van onderhavig bestemmingsplan wel sprake is van een definitief ontwerp, kan dit worden opgenomen door middel van een gewijzigde vaststelling.

### 9.71.3. Conclusie.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.



#### 9.71.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.76. Inspraakreactie 76**

#### 9.76.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene geeft aan dat hij tijdens telefonisch contact met de gemeente bevestigd heeft gekregen dat er in het nieuwe bestemmingsplan niets gewijzigd wordt aan de bestemming van het Badpaviljoen te Domburg. Deze bestemming was eerst 'Wonen', waarbij recreatieve bewoning was toegestaan, en dat is het in het nieuwe bestemmingsplan nog steeds.
- b. Betrokkene geeft aan dat de 'recreatieve indigestie' van Domburg vooral veroorzaakt wordt door beleid waarvan Domburgers gebruik maken door iedere meter verhuurbaar te stellen.

#### 9.76.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan Kom Domburg is aan het gehele perceel de bestemming 'Horeca' toegekend, waarbij ook de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd-1, -2 en -3' zijn opgenomen. Deze aanduidingen geven door middel van de planregels aan dat hier tevens verblijfsrecreatie en wonen is toegestaan. Dit is niet veranderd in het voorontwerp bestemmingsplan. Het perceel heeft en krijgt dus geen bestemming 'Wonen' als zodanig, maar het beoogde gebruik is en blijft toegestaan.

Het gemeentelijk beleid was erop gericht ook de lokale bevolking te laten profiteren van de groei van het toerisme, niet alleen de lasten, maar ook de lusten. Nu de geldende regelingen, in combinatie met de algemene groei van het aantal toeristen en overnachtingen, hebben bijgedragen aan een gevoel van overlast dat door een steeds groter deel van de inwoners wordt gevoeld, wordt voorzien in een aanscherping (bijvoorbeeld in de vorm van een vergunningplicht) en actualisering van de regelingen. Op deze wijze kan inzicht verkregen worden waar welke vormen van verblijfsrecreatie worden geëxploiteerd.

#### 9.76.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 9.76.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.81. Inspraakreactie 81**

#### 9.81.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat zowel in het huidige als in het nieuwe bestemmingsplan achter het winkelpand aan de Ooststraat 2/2a te Domburg een erf is ingetekend. Dit is het stuk tot aan de brandgang. Betrokkene stelt dat dit niet in overeenstemming is met de werkelijkheid. Dit erf zou al sinds de verkrijging van het pand in 1986 bebouwd zijn met een voormalige worstfabriek. Betrokkene verzoekt de tekening aan te passen aan de werkelijke situatie, waarin ook het gedeelte wat nu is ingetekend als erf als bouwvlak wordt aangeduid.

#### 9.81.2. Overwegingen.

Op basis van de luchtfoto's uit het geodatasysteem blijkt dat de bestaande bebouwing niet op gronden van de brandgang met de bestemming 'Verkeer', staan. De bestaande bebouwing is opgenomen binnen de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'erf'.

### 9.81.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

### 9.81.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **9.82. Inspraakreactie 87**

### 9.82.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene concludeert dat het perceel met nummer 2522, gelegen achter de Nehalenniaweg 14 te Domburg, in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' heeft, terwijl dit in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' heeft. Betrokkene wil graag een bescherming terugzien in onderhavig ontwerp bestemmingsplan van de zgn. 'Domburgse dricht', gelegen achter onder meer de Nehalenniaweg in Domburg. Perceel nr. 1731, gelegen achter de Nehalenniaweg 12, had volgens betrokkene in het verleden een aantekening 'Natuurmonumentenwet'. Betrokkene stelt vast dat in het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' het perceel de bestemming 'Wonen' heeft en dat dit ook de voorgenomen bestemming is in het voorontwerp. Belendende percelen met nrs. 2264, 1730, 2522 en 2523 hebben ter hoogte van de zgn. Domburgse dricht de bestemming 'Natuur'. Betrokkene vraagt om ook het perceel nr. 1731, of in ieder geval dat gedeelte van het perceel waar feitelijk gezien de dricht ligt, de bestemming 'Natuur' toe te kennen.

### 9.82.2. Overwegingen.

De bestemming van nr. 2522 is inderdaad gewijzigd in 'Wonen'. Hiervoor bestaat geen aanleiding, de 'dricht' is zeker waard om waar mogelijk te behouden, zodat een bestemming 'Natuur' passend wordt geacht gelet ook op de aangrenzende percelen waar eveneens deze bestemming geldt. Voor wat betreft de overige genoemde perceelnummers, die al in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' hebben, geldt dat deze behouden zal blijven. Het bestemmingsplan is er niet op gericht geldende bestemmingen te beperken als er geen vastgesteld beleidskader aan ten grondslag ligt.

### 9.82.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de percelen, behorend bij de 'Domburgse Dricht' de bestemming 'Natuur' krijgen.

### 9.82.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van de percelen Domburg, F, 2522 en 1731 krijgen de bestemming 'Natuur'.

## **10. REACTIES GAPINGE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Gapinge.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	23i.00944
2.	23i.01061

### **10.1. Inspraakreactie 1**

#### **10.1.1. Samenvatting.**

In de inspraakreactie, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat de mogelijkheid tot het gebruik van een Domburgse zomerwoning en verhuur van Bed & Breakfast-kamers in het voorontwerp is opgenomen als afwijkingsbevoegdheid (verhuur is dus niet meer rechtstreeks toegestaan in onderhavig voorontwerp bestemmingsplan). Dit zou waardedaling als gevolg hebben.
- b. Betrokkene verzoekt de erfgrenslijn van de Dorpsstraat 26 te Gapinge te verleggen waardoor deze gelijk komt in lijn met de andere percelen aan de Dorpsstraat.
- c. Betrokkene verzoekt het bouwvlak aan te passen zodat deze ook de aanbouw van de schuur omvat (groter bouwvlak).

#### **10.1.2. Overwegingen.**

##### **Domburgse zomerwoning.**

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Gapinge' is onder de bestemming 'Wonen' het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf mogelijk. Dit artikel bepaalt dat een aan- of uitbouw of bijgebouw, onder voorwaarden, gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf (hierna: een/de Domburgse zomerwoning).

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid<sup>73</sup>. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>74</sup> meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

Zoals hierboven aangegeven, is er in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid van een Domburgse zomerwoning, echter via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt terughouden toegepast. Dat wil zeggen dat als voldaan wordt aan de in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden, het college op basis van die voorwaarden, in beginsel, een omgevingsvergunning verleend voor een Domburgse zomerwoning. Omdat in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid kent voor een Domburgse zomerwoning is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

<sup>73</sup> Artikel 45.5 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>74</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

### Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Gapinge' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Gapinge' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur<sup>75</sup>. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid<sup>76</sup> en [2] overgangsregeling<sup>77</sup>. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+<sup>78</sup>. Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

Ten aanzien van bestaande bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid is de overgangsregeling van toepassing. Exploitanten van bed&breakfasten konden zich hiervoor melden. Bij een positieve beoordeling aan de door de raad vastgestelde overgangsregeling, krijgt de desbetreffende bed&breakfast een positieve bestemming in het bestemmingsplan. Daarmee worden bestaande bed&breakfasten juridisch-planologisch geborgd en ontstaat daarmee rechtszekerheid.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

### Correctie grens functieaanduiding 'Erf' en aanpassing bouwvlak'.

Het perceel heeft in het VOBP+ de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'. Dit conform het geldende bestemmingsplan 'Kom Gapinge'. Uit de situatie en luchtfoto blijkt dat er op het perceel een (hoofd)woning staat met daaraan gebouw aan- en uitbouwen. Conform de bestemmingsplansystematiek is de hoofdwooning gesitueerd in het bouwvlak en liggen de bestaande aan- en uitbouwen in de functieaanduiding 'Erf'. Zonder concreet bouwplan voor de hoofdwooning wordt het bestaande bouwvlak niet aangepast, omdat dit buiten het kader van het BP+ valt.

Ten aanzien van het aanpassen van de bestemmingsgrens van de functieaanduiding 'Erf' is dit, gelet op de situering van de andere bestemmingsgrenzen aan de Dorpsstraat, planologisch aanvaardbaar.

### 10.1.3. Conclusie.

De bestemmingsgrens van de functieaanduiding 'erf' wordt conform de inspraakreactie aangepast.

### 10.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemmingsgrens van de functieaanduiding 'Erf' wordt voor het perceel Veere, M, 477 aangepast in lijn met de bestemmingsgrenzen van de functieaanduiding 'Erf' van de percelen aan de Dorpsstraat.

<sup>75</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>76</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>77</sup> Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

<sup>78</sup> Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

## **10.2. Inspraakreactie 2**

### 10.2.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene is het niet eens met de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

### 10.2.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

### 10.2.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

### 10.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

## **11. INSPRAAKREACTIES GRIJPSKERKE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Grijpskerke.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	23i.00117
2.	23@000132
3.	23i.00267
4.	23i.00510
5.	23i.02114

### **11.1. Inspraakreactie 1**

#### **11.1.1. Samenvatting.**

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat perceelnummer 1975 onderdeel is van zijn tuin (Reigershoutstraat 52 te Grijpskerke) en dus geen openbaar groen is. Hij heeft daar een schutting geplaatst en hij wilt dat deze gelegaliseerd wordt.

#### **11.1.2. Overwegingen.**

##### **Bestemming perceel Mariekerke, L, 1975.**

Geconstateerd wordt dat het perceel Mariekerke, L, 1975 in particulier eigendom is wat grenst aan het perceel Mariekerke, L, 1547. Het perceel maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien deel uit van het particulieren woonperceel.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' heeft het perceel Mariekerke, L, 1975 de bestemming 'Groen'. Zoals geconstateerd is dit perceel in particulier eigendom en maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig onderdeel van het particuliere woonperceel Reigershoutstraat 52. De bestemming wordt daarop aangepast.

##### **Openbaar groen / petanque baan.**

Het perceel Mariekerke, L, 2291 (gedeeltelijk) heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' de bestemming 'Groen'. Deze bestemming is overgenomen in het VOBP+. Het perceel is in eigendom van de gemeente en is openbaar. Conform de bestemmingsplansystematiek krijgen deze gronden de bestemming 'Groen'.

In de feitelijke situatie is op dit openbaar groen een petanque baan aanwezig. Conform de bestemming 'Groen' valt een petanque baan onder een 'sport- en speelvoorziening'. De toegekende bestemming is correct.

#### **11.1.3. Conclusie.**

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de bestemming van het perceel Mariekerke, L, 1975 wordt gewijzigd.

#### 11.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+

1. Bestemming 'Groen' van het perceel Mariekerke, L, 1975 aanpassen in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.
2. De bestemming 'Groen' van het perceel Mariekerke, L, 1974 aanpassen in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

### **11.2. Inspraakreactie 2**

#### 11.2.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat het bouwvlak bij het adres Molenstraat 8 te Grijskerke niet correct is ingetekend. In 2017 is een aanbouw gerealiseerd d.m.v. omgevingsvergunning, maar deze is niet opgenomen in het bouwvlak.
- b. Betrokkene stelt sinds 2009/2010 een ontheffing te hebben voor een Domburgse zomerwoning. Het is voor betrokkene niet helemaal duidelijk of deze Domburgse zomerwoning nog gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf onder het nieuwe bestemmingsplan.

#### 11.2.2. Overwegingen.

##### Bouwvlak Molenstraat 8.

Geconstateerd is dat er een aanbouw aan de woning is gerealiseerd. De aanbouw staat op grond met de bestemming 'Wonen' zonder nadere bouw- of functieaanduiding. Conform de bestemmingsplansystematiek staan bijbehorende bouwwerken op het bestemmingsvlak met de aanduiding 'Erf'. Omdat er in 2017 een omgevingsvergunning is verleend is het planologisch aanvaardbaar dat het bijbehorende bouwwerk wordt geborgd via een de aanduiding 'Erf'.

##### Gebruik recreatief nachtverblijf.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijskerke' is onder de bestemming 'Wonen' het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf mogelijk. Dit artikel bepaalt dat een aan- of uitbouw of bijgebouw, onder voorwaarden, gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf (hierna: een/de Domburgse zomerwoning).

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid<sup>79</sup>. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>80</sup> meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen.

Geconstateerd wordt dat de gemeente toestemming heeft gegeven voor een Domburgse zomerwoning<sup>81</sup>. Op grond van het overgangsrecht<sup>82</sup> mag het gebruik worden voortgezet, omdat sprake is van bestaand gebruik van grond en bouwwerken. Gebruik dat al bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan en hiermee in strijd is (maar niet in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan) mag worden voortgezet.

#### 11.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'erf' wordt aangepast.

#### 11.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Aan het bestemmingsvlak van het perceel Molenstraat 8, Mariekerke, K, 687 wordt de aanduiding 'erf' opgenomen.

<sup>79</sup> Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>80</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>81</sup> Collegebesluit 1 september 2009; 09b.02086.

<sup>82</sup> Artikel 47 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

### **11.3. Inspraakreactie 3**

#### 11.3.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene wilt een wijziging van de bestemming. Een deel van het perceel Schuivlotstraat 9 te Grijpskerke heeft de bestemming 'Agrarisch'. Betrokkene wilt dit graag wijzigen naar 'Wonen' zodat het hele perceel dezelfde bestemming heeft.

#### 11.3.2. Overwegingen.

Aan de achterzijde van het perceel Schuivlotstraat 1 ligt een toegangspad tot het achterliggende agrarische binnenperceel. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' heeft dit perceel de bestemming 'Agrarisch'. Gelet op het conserverende karakter van het BP+ is deze agrarische bestemming overgenomen in het VOBP+. Geconstateerd wordt dat het perceel niet geschikt voor agrarische doeleinden en dat in het ruimtelijk/stedenbouwkundig opzicht onderdeel uitmaakt van het woonperceel Schuivlotstraat 1. Het is planologisch aanvaardbaar dat de bestemming wordt aangepast naar 'Wonen'. Echter, zonder bouw mogelijkheden. Immers, een van de kaders van het BP+ is om geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan. Op dit moment is er geen bestaande bebouwing aanwezig. Het nu, via het BP+, mogelijk maken van bouw mogelijkheden om een binnenperceel grenzend aan achtertuinen van bestaande woningen, is niet conform de door de raad gestelde kaders voor het BP+. Daarnaast zou er zonder stedenbouwkundige motivering van de inspraakreactie het toestaan van bouw mogelijkheden op dit binnenperceel tot onevenredige aantasting van gebruik van de aangrenzende woningen leiden. Dat is niet wenselijk.

#### 11.3.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen'.

#### 11.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+

1. De bestemming van het perceel Mariekerke, K, 825 wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen' zonder daarbij bouw mogelijkheden toe te kennen.

### **11.4. Inspraakreactie 4**

#### 11.4.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat de mogelijkheid tot het gebruik van een Domburgse zomerwoning en verhuur van Bed & Breakfast-kamers in het voorontwerp BP+ is opgenomen als afwijkingsbevoegdheid (en dus geen rechtstreekse verhuur meer mogelijk). Dit zou waardedaling als gevolg hebben.

#### 11.4.2. Overwegingen.

##### Domburgse zomerwoning.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' is onder de bestemming 'Wonen' het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf mogelijk. Dit artikel bepaalt dat een aan- of uitbouw of bijgebouw, onder voorwaarden, gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf (hierna: een/de Domburgse zomerwoning).

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid<sup>83</sup>. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>84</sup> meer sturing en regie te krijgen op

<sup>83</sup> Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>84</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.



Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

Zoals hierboven aangegeven, is er in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid van een Domburgse zomerwoning, echter via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt terughouden toegepast. Dat wil zeggen dat als voldaan wordt aan de in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden wordt voldaan, het college op basis van die voorwaarden in beginsel een omgevingsvergunning verleend voor een Domburgse zomerwoning. Omdat in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid kent voor een Domburgse zomerwoning is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

#### Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijskerke' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijskerke' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur<sup>85</sup>. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid<sup>86</sup> en [2] overgangsregeling<sup>87</sup>. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+<sup>88</sup>. Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

Ten aanzien van bestaande bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid is de overgangsregeling van toepassing. Exploitanten van bed&breakfasten konden zich hiervoor melden. Bij een positieve beoordeling aan de door de raad vastgestelde overgangsregeling, krijgt de desbetreffende bed&breakfast een positieve bestemming in het bestemmingsplan. Daarmee worden bestaande bed&breakfasten juridisch-planologisch geborgd en ontstaat daarmee rechtszekerheid.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

#### 11.4.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 11.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **11.5. Inspraakreactie 5**

#### 11.5.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Het eerste deel van de inspraakreactie wordt behandeld onder kern Oostkapelle, inspraakreactie nr. 142.

---

<sup>85</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>86</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>87</sup> Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

<sup>88</sup> Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

- b. Het perceel gelegen aan de Gasthuisstraat 16 in Grijpskerke heeft in vigerend bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' een gebiedsaanduiding: 'Wro-zone – wijzigingsgebied 9'. Hierdoor zou de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd kunnen worden naar 'Wonen' (wijzigingsbevoegdheid). Deze gebiedsaanduiding is in onderhavig voorontwerp bestemmingsplan niet opgenomen. Betrokkene heeft als ambitie om aan de Dorpsstraat 2A te Oostkapelle de hoofdvestiging van de huisartsenpraktijk te maken. Daarmee komt deze locatie in Grijpskerke te vervallen. Betrokkene wilt dan graag de mogelijkheid hebben om de bestemming naar 'Wonen' te wijzigen, anders zou dit vermogensschade opleveren.

#### 11.5.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' heeft het perceel Gasthuisstraat 16, Mariekerke, K, 441 de bestemming 'Maatschappelijk'. Het BP+ is in de basis een conserverend actualiseren bestemmingsplan. Om die reden is de bestemming van het perceel in het VOBP+ overgenomen en is de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend.

Het is correct dat in het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' het perceel eveneens de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-9' had. Deze gebiedsaanduidingen zijn bij het maken van het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' op een aantal andere percelen eveneens opgenomen. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, vervalt echter het planologische instrument 'wijzigingsbevoegdheid'. Op basis hiervan kan na 1 januari 2024 geen toepassing meer worden gegeven aan dit planologische instrument. Dit brengt met zich mee dat het dan ook niet langer van toepassing is om deze gebiedsaanduidingen over te nemen in het BP+.

Ten aanzien van de waardedaling, het volgende. Het planologische instrument is een wijzigingsbevoegdheid. Dit is, met nadruk, een bevoegdheid voor het college en géén (rechts)verplichting. Het niet overnemen van de gebiedsaanduiding en het daaraan verbonden planologische instrument wijzigingsbevoegdheid betekent niet dat een mogelijke ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie niet kan. Daarbij wordt verder overwogen/geconstateerd dat er al geruime periode (ca. 10 jaar) geen indicatie is geweest van de eigenaar van het perceel Loodholseweg 2, waarvoor dezelfde gebiedsaanduiding ook geldt, en van de eigenaar Schuitvlotstraat 16 om over te gaan tot een ruimtelijke ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

#### 11.5.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt voor wat betreft het perceel Gasthuisstraat 16, Mariekerke, K, 441 leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 11.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+

-

## **12. INSPRAAKREACTIES KOUDEKERKE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Koudekerke.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	22i.05059
2.	23i.00352
3.	23i.00922
4.	23i.00110
5.	23i.00482
6.	23i.00379
7.	23i.00577
8.	23i.00961
9.	23i.00516
10.	23i.00946
11.	23I.02229

### **12.1 Inspraakreactie 1**

#### 12.1.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat de groenstroken rondom zijn perceel Meulpad 2 te Koudekerke niet zijn opgenomen in het plan, maar deze zijn bestemd als 'verkeer'. Betrokkene is bang dat de gemeente dit gebruikt om in de toekomst groenstroken te kunnen veranderen in verkeer, waardoor de verkeers- en parkeerdruk zou toenemen.

#### 12.1.2. Overwegingen.

- a. De betreffende groenstroken hebben in het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' ook de bestemming 'Verkeer'. Er vindt dus geen bestemmingswijziging plaats. De bestemmingsregels onder 'Verkeer' staan groenvoorzieningen toe.

#### 12.1.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het BP+.

#### 12.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **12.2. Inspraakreactie 2**

#### 12.2.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene wilt graag twee reststroken (die bestemming 'wonen' hebben) met perceelnummer 2443 en 2259 aan de Kerkhoflaan 19 te Koudekerke laten wijzigen naar de bestemming 'tuin'. Hij verwijst hierbij naar de Uitvoeringsregeling groen en reststroken 13B.00876 artikel 2.3 lid 7.

### 12.2.2. Overwegingen.

Geconstateerd wordt dat de percelen Valkenisse, H, 2443 en 2559 in particulier eigendom zijn wat grenst aan het hoofdperceel Kerkhoflaan 19, Valkenisse, H, 1875. De percelen Valkenisse, H, 2443 en 2559 maken ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien deel uit van het particuliere woonperceel. Zoals geconstateerd is dit perceel in particulier eigendom en maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig onderdeel van het particuliere woonperceel Kerkhoflaan 19. De bestemming wordt daarop aangepast.

### 12.2.3 Conclusie.

De bestemming van de percelen Valkenisse, H, 2443 en 2559 worden in het BP+ aangepast naar de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf'.

### 12.2.4 Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2443, wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen;' met de functieaanduiding 'erf'.
2. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2559, wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen;' met de functieaanduiding 'erf'.

## **12.3 Inspraakreactie 3**

### 12.3.1 Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkenen stellen dat hun perceel, Duinstraat 2 te Koudekerke, in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'sport' heeft, terwijl dit in werkelijkheid nooit sport is geweest. Het is een voormalig VVV kantoor, daarna een assurantiëkantoor, installatiebedrijf en osteopaat geweest. De bestemming van dit pand zou dus niet kloppen. Zij zijn momenteel bezig met het opknappen van dit pand voor verhuur.

### 12.3.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' hebben de percelen aan de Duinstraat, Valkenisse, H, 2304 en 695 de bestemming 'Maatschappelijk'. Op dat moment waren deze percelen en het op het perceel gesitueerde opstal in gebruik als kantoor. In 2022 zijn de percelen gekocht door de eigenaar van het perceel Biggekerksestraat 1. In het VOBP+ hebben de percelen de bestemming 'Sport' verkregen. Dit waarschijnlijk vanuit de veronderstelling dat deze gronden horen bij het naastgelegen sportcomplex 'De Couburg'.

Nu de percelen in particulier eigendom zijn, zijn zowel de bestemming 'Maatschappelijk' als de bestemming 'Sport' niet conform de werkelijke situatie en is de toegekende bestemming onjuist. In ruimtelijk/stedenbouwkundig opzicht maken de percelen nu deel uit van het woonperceel Biggekerksestraat 1. Gelet op het historisch gebruik van dit pand als kantoor wordt, na overleg met betrokkene, de bestemming aangepast in 'Kantoor'.

### 12.3.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de bestemming, van het perceelnummer 2304 betrokken wordt bij het woonperceel en het perceelnummer 695 de bestemming 'Kantoor' krijgt.

### 12.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2304 wordt gewijzigd van 'Sport' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.
2. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 695 wordt gewijzigd van 'Sport' naar 'Kantoor'.

## **12.4 Inspraakreactie 4**

### 12.4.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat de sportkantine in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'sport' heeft. Betrokkene wilt graag de bestaande sportkantine verbouwen, met daaraan de mogelijkheid gekoppeld om de accommodatie te verhuren aan de KOW ten behoeve van naschoolse opvang van kinderen. Hierover zou al in 2021 plannen voorgelegd zijn en er zou ook een positieve grondhouding van het college geweest zijn. Betrokkene verzoekt de bestemming te veranderen in 'maatschappelijk' (of een aanduiding zodat de kantine multifunctioneel gebruikt kan worden).

#### 12.4.2 Overwegingen.

De wens van de voetbalvereniging is bekend. Het college besloot positief op een samenwerking tussen de KOW en de voetbalvereniging<sup>89</sup>. Na overleg met de voetbalvereniging zijn actuele bouwtekeningen overlegd. Deze bouwtekeningen worden opgenomen.

#### 12.4.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij het bouwvlak wordt aangepast conform de verbouwplannen en de aanduiding 'maatschappelijk' wordt toegekend.

#### 12.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De grenzen van het bouwvlak van het perceel Valkenisse, K, 2519 wordt aangepast conform de tekeningen d.d. 15-092-2023 (kenmerk 2116 VO).
2. De maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage 5%' wordt aangepast dat dit van toepassing is op het bestemmingsplan 'Sport'.
3. Aan de bestemming 'Sport' wordt de functieaanduiding 'maatschappelijk' opgenomen.

### **12.5 Inspraakreactie 5**

#### 12.5.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat de tekening anders is dan zijn kadastertekening. Het gaat om het Dorpsplein 6 te Koudekerke. Betrokkene vraagt om de juiste informatie.

#### 12.5.2. Overwegingen.

Bij het maken van het BP+ is gebruik gemaakt van de dan bekende geo-informatie. Dit is op de juiste wijze opgenomen in het BP+.

#### 12.5.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 12.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **12.6 Inspraakreactie 6**

#### 12.6.1 Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene is het niet eens met de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

#### 12.6.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2..

---

<sup>89</sup> Besluit college 14-12-2021; 21b.12819.

### 12.6.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

### 12.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

## **12.7 Inspraakreactie 7**

### 12.7.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat de mogelijkheid tot het gebruik van een Domburgse zomerwoning en verhuur van Bed & Breakfast-kamers in het voorontwerp BP+ is opgenomen als afwijkingsbevoegdheid (en dus geen rechtstreekse verhuur meer mogelijk). Dit zou waardedaling als gevolg hebben.

### 12.7.2. Overwegingen.

#### Domburgse zomerwoning.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' is onder de bestemming 'Wonen' het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf mogelijk. Dit artikel bepaalt dat een aan- of uitbouw of bijgebouw, onder voorwaarden, gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf (hierna: een/de Domburgse zomerwoning).

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid<sup>90</sup>. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>91</sup> meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

Zoals hierboven aangegeven, is er in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid van een Domburgse zomerwoning, echter via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt terughouden toegepast. Dat wil zeggen dat als voldaan wordt aan de in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden wordt voldaan, het college op basis van die voorwaarden in beginsel een omgevingsvergunning verleend voor een Domburgse zomerwoning. Omdat in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid kent voor een Domburgse zomerwoning is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

#### Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur<sup>92</sup>. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid<sup>93</sup> en [2] overgangsregeling<sup>94</sup>. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

---

<sup>90</sup> Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>91</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>92</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>93</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>94</sup> Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+<sup>95</sup>. Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

Ten aanzien van bestaande bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid is de overgangsregeling van toepassing. Exploitanten van bed&breakfasten konden zich hiervoor melden. Bij een positieve beoordeling aan de door de raad vastgestelde overgangsregeling, krijgt de desbetreffende bed&breakfast een positieve bestemming in het bestemmingsplan. Daarmee worden bestaande bed&breakfasten juridisch-planologisch geborgd en ontstaat daarmee rechtszekerheid.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

#### 12.7.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 12.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **12.8 Inspraakreactie 8**

#### 12.8.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene geeft aan dat de garage achter het huis aan de Dishoekseweg 10B te Koudekerke niet als bouwvlak is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Deze garage is met omgevingsvergunning gebouwd. Vraag is om bouwvlak voor de garage alsnog op te nemen.

#### 12.8.2. Overwegingen.

Het perceel Dishoekseweg 10b, Valkenisse, H, 2513, heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf'.

De bestaande stal is destijds in het bestemmingsplan opgenomen via een apart bouwvlak, omdat de stal niet voldoet aan de algemene bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en wel met omgevingsvergunning is gebouwd. Het BP+ is overwegend een conserverend actualiserend bestemmingsplan. De geldende bestemming is voor het betreffende perceel overgenomen.

Verder wordt geconstateerd dat er een garage met omgevingsvergunning is gebouwd. De garage staat op gronden met de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'. De met omgevingsvergunning gerealiseerde garage<sup>96</sup> valt op basis van het VOBP+ onder bijbehorend bouwwerken. Gronden met de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'erf' mogen worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken. Omdat de garage voldoet aan de algemene bouwregels voor bijbehorende bouwwerken wordt de garage niet apart via een bouwvlak bestemd.

#### 12.8.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 12.8.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

---

<sup>95</sup> Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>96</sup> Omgevingsvergunning 11 november 2004.

## **12.9 Inspraakreactie 9**

### 12.9.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene is het niet eens met de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

### 12.9.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

### 12.9.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

### 12.9.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4..

## **12.10 Inspraakreactie 10**

### 12.10.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene woont aan de Boomgaard 35 te Koudekerke. Achter zijn woning, tussen de achtererven van de woningen aan de Braamhof, ligt een groenstrook. Betrokkene stelt dat de groenvoorziening tussen zijn woning en de meest zuidwestelijke woning aan de Braamhof al lang niet meer bestaat. Deze zou in 1999 door gemeente gerooid en vervolgens verkocht zijn. Betrokkene verzoekt de bestemming 'groen' te veranderen in 'erf', behorende bij de woningen. Hij geeft een schets ter verduidelijking.

### 12.10.2. Overwegingen.

Geconstateerd wordt dat het perceel Valkenisse, H, 1864 in particulier eigendom is dat grenst aan het hoofdperceel Boomgaard 35, Valkenisse, H, 1023. Het perceel Valkenisse, H, 1864 maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien deel uit van het particuliere woonperceel. Zoals geconstateerd, is dit perceel in particulier eigendom en maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig onderdeel van het particuliere woonperceel Boomgaard 35. De bestemming wordt daarop aangepast.

### 12.10.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de bestemming van het perceel Valkenisse, H, 1864 wordt aangepast naar de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

### 12.10.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 1864 wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen;' met de functieaanduiding 'erf'.

## **12.11 Inspraakreactie 11**

### 12.11.1 Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat haar pand aan de Kerkstraat 6 te Koudekerke al geruime tijd verhuurd wordt aan verschillende dienstverleners die de ruimte gebruiken als praktijkruimte/kantoorruimte. Het pand heeft echter de bestemming 'detailhandel' in het nieuwe bestemmingsplan. Betrokkene geeft aan dat de ruimte nooit eerder voor detailhandel gebruikt is en verzoekt de bestemming te wijzigen in 'gemengd', zodat zij deze ruimte kan blijven verhuren. Stuur huurovereenkomsten mee ter ondersteuning.



#### 12.11.2. Overwegingen.

De huidige bestemming onder het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' is 'Detailhandel', deze bestemming is overgenomen in onderhavig voorontwerp van het bestemmingsplan. Dat het huidige gebruik niet overeenstemt met de geldende en voorgenomen bestemming is geen ruimtelijk relevante reden om de bestemming aan te passen. Het gebruik zou de bestemming moeten volgen en niet omgekeerd. Als betrokkene ter plaatse een bestemmingswijziging wenst, dient de daarvoor gebruikelijke procedure te worden doorlopen. Dit start met een principeverzoek. Een algemene bestemmingsplanprocedure is niet de geëigende weg om private verzoeken als deze in op te nemen.

#### 12.11.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+

#### 12.11.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

### **13. INSPRAAKREACTIES MELISKERKE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Meliskerke.

	<u>Corsanummer</u>
1.	23i.00907

#### **13.1 Inspraakreactie 1**

##### 13.1.1 Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene werpt op dat er geen goede, ruimtelijk relevante grondslag is om het gebruik van een pand als tweede woning te verbieden in de kern Meliskerke.
- b. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

##### 13.1.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

##### 13.1.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

##### 13.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

#### **14. INSPRAAKREACTIES OOSTKAPELLE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Oostkapelle.

	<u>Corsanummer</u>
1.	21i.05144
2.	23u.01965
3.	23i.00269 + 23i.01044
4.	23i.00263
5.	23i.00264
6.	23i.00272
7.	23i.00282
8.	23i.00283
9.	23i.00285
10.	23i.00286
11.	23i.00345
12.	23i.00346
13.	23i.00350
14.	23i.00351
15.	23i.00354
16.	23i.00355
17.	23i.00268
18.	23i.00347
19.	23i.00365
20.	23i.00366
21.	23i.00236
22.	23i.00369
23.	23i.00489
24.	23i.00487
25.	23i.00559
26.	23i.00488
27.	23i.00483
28.	23i.00374
29.	23i.00378
30.	23i.00311
31.	23i.00312
32.	23i.00313
33.	23i.00314

34.	23i.00315
35.	23i.00316
36.	23i.00273
37.	23i.00300
38.	23i.00388
39.	23i.00390
40.	23i.00391
41.	23i.00333
42.	23i.00578
43.	23i.00589
44.	23i.00573
45.	23i.00574
46.	23i.00579
47.	23i.00581
48.	23i.00582
49.	23i.00588
50.	23i.00685
51.	23i.00592
52.	23i.00893
53.	23i.00990
54.	23i.00542
55.	23i.00679
56.	23i.00757
57.	23i.00594
58.	23i.00682
59.	23i.00686
60.	23i.00755
61.	23i.00756
62.	23i.00566
63.	23i.00562
64.	23i.00569
65.	23i.00560
66.	23i.00565
67.	23i.00568
68.	23i.00567
69.	23i.00754
70.	23i.00752

71.	23i.00698
72.	23i.00753
73.	23i.00739
74.	23i.00894
75.	23i.00807
76.	23i.00741
77.	23i.00584
78.	23i.00875
79.	23i.00869
80.	23i.00877
81.	23i.00890
82.	23i.00891
83.	23i.00371
84.	23i.00690
85.	23i.00876
86.	23i.00338
87.	23i.00341
88.	23i.00404
89.	23i.00405
90.	23i.00394
91.	23i.00395
92.	23i.00398
93.	23i.00889
94.	23i.00541
95.	23i.00986
96.	23i.00888
97.	23i.00744
98.	23i.00442
99.	23i.00443
100.	23i.00980
101.	23i.00898
102.	23i.00897
103.	23i.00896
104.	23i.00895
105.	23i.00913
106.	23i.00914
107.	23i.00915

108.	23i.00912
109.	23i.00933
110.	23i.00935
111.	23i.00949
112.	23i.00917
113.	23i.00958
114.	23i.00950
115.	23i.00948
116.	23i.00811
117.	23i.00959
118.	23i.00956
119.	23i.00964
120.	23i.00697
121.	23i.00900
122.	23i.00760
123.	23i.00454
124.	23i.00456
125.	23i.00461
126.	23i.00462
127.	23i.00463
128.	23i.00540
129.	23i.00514
130.	<a href="#">23@.000366</a>
131.	23i.00381
132.	23i.00598
133.	23i.00622
134.	23i.00683
135.	23i.00987
136.	23i.00764
137.	23i.00751
138.	23i.02114
139.	23i.00111
140.	23i.03176

## **14.1. Inspraakreactie 1**

### 14.1.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om alsnog een bouwmogelijkheid voor een woning toe te kennen op een deel van het perceel Duinweg 38, Domburg, K, 2185.

### 14.1.2 Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen' met bouwaanduiding 'vrijstaand' met een maximum bebouwingspercentage van 50%. In het BP+ is deze bestemming met daarbij behorende bouwaanduidingen overgenomen. Op 2 oktober 2022 nam de raad een voorbereidingsbesluit<sup>97</sup>. Doel van dit besluit was om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan waarbij percelen werden gesplitst met als doel woningen te realiseren zonder dat daar vooraf een stedenbouwkundige beoordeling aan ten grondslag lag. Conform de door de raad vastgestelde kaders voor het BP+ is dit voorbereidingsbesluit opgenomen in de planregels<sup>98</sup>. Het is ruimtelijk/stedenbouwkundig aanvaardbaar dat er op het betreffende perceel een extra/2<sup>e</sup> vrijstaande woning wordt gerealiseerd.

### 14.1.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij planologisch de mogelijkheid wordt toegekend voor de bouw van 1 extra vrijstaande woning.

### 14.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Voor het perceel Duinweg 36, Domburg, K, 2185 wordt aan het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' de maatvoeringsaanduiding 'aantal woningen 2' toegekend.

## **14.2. Inspraakreactie 2**

### 14.2.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokken verzoekt om de bestemming van het perceel Oude Domburgseweg 9, Domburg, K, 3345 te wijzigen in 'Wonen'.

### 14.2.2. Overwegingen.

Het betreffende perceel ligt kadastraal voor een deel in het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' en voor een deel in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' (inclusief herzieningen). In beide bestemmingsplannen heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch'. Het betreffende perceel is feitelijk niet meer in agrarisch gebruik. Het is daarom ruimtelijk voorstelbaar om de bestemming, voor een deel van het perceel, aan te passen in 'Wonen', waarbij het bouwvlak in lijn met de overige bestemmingsvlakken wordt aangepast.

### 14.2.3 Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de bestemming 'Agrarisch' wordt aangepast in 'Wonen' overeenkomstig de bestemmingsvlakken van de aangrenzende percelen.

### 14.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Een deel van het perceel Oude Domburgseweg 9, Domburg, K, 3345, wordt aangepast naar 'Wonen', waarbij het bestemmingsvlak, het bouwvlak en de aanduiding 'erf' overeenkomstig de aangrenzende percelen wordt aangepast.

---

<sup>97</sup> Voorbereidingsbesluit woning- en perceelsplitsing; Raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01102.

<sup>98</sup> Artikel 42.4 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

**14.3. Inspraakreacties 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137**

De bovenstaande inspraakreacties betreffen het onderwerp wonen en de daaraan gekoppelde begrippen. Voor de leesbaarheid van de inspraaknota zijn deze inspraakreacties samengevoegd.

14.3.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

14.3.2 Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

14.3.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

14.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

**14.5. Inspraakreactie 5**

14.5.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkenen verzoeken om, conform de verleende omgevingsvergunning tot bouwen en vergroten van hun woning aan Park Reygersbergh 29 in Oostkapelle, de gerealiseerde bebouwing te verwerken in onderhavig bestemmingsplan (kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg, K2764).

14.5.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen' met bouwaanduiding 'vrijstaand' met een maximum bebouwingspercentage van 50%. In het BP+ is deze bestemming met daarbij behorende bouwaanduidingen overgenomen. De verleende/onherroepelijke omgevingsvergunning voldoet aan het oude en nieuw planologische kaders. Het is om die reden planologisch niet noodzakelijk de omgevingsvergunning op te nemen in het BP+. De verleende/onherroepelijke omgevingsvergunning, in combinatie met het nieuwe planologische regime in het BP+, voldoende rechtszekerheid.

14.5.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

14.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

**14.12. Inspraakreactie 12**

14.12.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:



- a. Betrokkenen verzoeken om aanpassing en verplaatsing van hun bouwvlak gelegen op het perceel aan de Brouwerijstraat 48 in Oostkapelle (kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg H1580) zodat dit beter aansluit bij hun nieuwbouwplannen.

#### 14.12.2. Overwegingen.

Als betrokkenen ter plaatse een wijziging van het bouwvlak wensen (in functie van nieuwbouwplannen), dient de daarvoor gebruikelijke procedure te worden doorlopen. Dit start met een principeverzoek. Een algemene bestemmingsplanprocedure is niet de geëigende weg om private verzoeken als deze in op te nemen.

#### 14.12.3. Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+. De wens van betrokken is evenzeer te begrijpen. Hiervoor dient een afzonderlijke beoordeling plaats te vinden. Bij een positieve beoordeling, kan via een afzonderlijke planologische procedure eventueel een woning mogelijk gemaakt worden.

#### 14.12.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **14.20. Inspraakreactie 20**

#### 14.20.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om een functieaanduiding 'erf' op te nemen op het perceel gelegen aan de Oude Domburgseweg 44 in Oostkapelle (kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg H1020), met als doel het realiseren van een bijgebouw, recreatieverblijf of schuur.

#### 14.20.2. Overwegingen.

Geconstateerd wordt dat de percelen aan de Oude Domburgseweg 56, 40 en 40a de functieaanduiding 'erf' toegekend hebben gekregen. Dit geldt niet voor het betreffende perceel en voor de percelen Oude Domburgseweg 42 en 46 t/m 58. Het is planologisch acceptabel dat, overeenkomstig de andere percelen aan de Oude Domburgseweg, deze percelen de functieaanduiding 'erf' toegekend krijgen.

#### 14.20.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij aan het betreffende perceel, evenals de andere percelen aan de Oude Domburgseweg, de functieaanduiding 'erf' wordt toegekend.

#### 14.20.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Voor de percelen Oude Domburgseweg 42 t/m 58, Domburg, H, 1021, 1020, 1019, 1018, 1017, 1229, 1306 en 1307, wordt overeenkomst de naastgelegen percelen de functieaanduiding 'erf' toegekend.

### **14.48. Inspraakreactie 48**

#### 14.48.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkenen verzoeken om een wijziging van de geldende (en voorgenomen) bestemming "Bedrijf" naar de bestemming "Wonen" voor het perceel aan de Noordweg 7 in Oostkapelle (kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg H1686).

#### 14.48.2. Overwegingen.

In onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, i.c. 'Kom Oostkapelle', zowel qua bouw- als gebruiksmogelijkheden, overgenomen, tenzij er voor het betreffende perceel een onherroepelijke

omgevingsvergunning aanwezig is die ander gebruik of andere bouw mogelijkheden toestaat. In onderhavig geval is dat niet zo, er kan dus, zonder dat een daartoe strekkende ruimtelijke procedure, niet zomaar de mogelijkheid worden geboden om ter plaatse woningbouw toe te staan. Er zijn geen besluiten, in combinatie met onderzoeken etc., waaruit blijkt dat ter plaatse van het bouwvlak of elders op het perceel een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat andere functies in de omgeving niet worden gehinderd als gevolg van het toestaan van woningbouw.

#### 14.48.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+. De wens van betrokken is evenzeer te begrijpen. Hiervoor dient een afzonderlijke beoordeling plaats te vinden. Bij een positieve beoordeling, kan via een afzonderlijke planologische procedure eventueel een woning mogelijk gemaakt worden.

#### 14.48.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **14.54 Inspraakreactie 54**

Zie hoofdstuk 5, paragraaf 5.2.

### **14.69 Inspraakreactie 69**

#### 14.69.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om bij de bestemming 'Horeca' in onderhavig bestemmingsplan ook (bouw)regels op te nemen ten behoeve van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'erf' (zoals opgenomen in vigerend bestemmingsplan Kom Oostkapelle, onder artikel 9.2.2.d).

#### 14.69.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' heeft betreffende perceel (Vila Magnolia) de bestemming 'Horeca' met de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 1c'. De bestaande bebouwing is in dit bestemmingsplan opgenomen via bouwvlakken, waarbij er verder een deel de functieaanduiding 'erf' heeft. Deze bestemming is overgenomen in het BP+. In artikel 9.2.2, sub d van de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' zijn regels opgenomen over bebouwing op gronden met de functieaanduiding 'erf'. Wat betrokken stelt is juist, in het BP+ is dit artikel overgenomen in de algemene bouwregels. In deze regels worden specifiek bedrijfswoningen en woningen genoemd en niet gebouwen ten behoeve van een andere bestemming. Dit wordt aangepast.

#### 14.69.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij artikel 42.5, sub d zodanig wordt aangepast dat dit ook geldt voor gebouwen ten behoeve van een andere bestemming.

#### 14.69.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Artikel 42, 5, sub d wordt als volgt aangepast met een toevoeging 'gebouwen'.

### **14.73 Inspraakreactie 73**

#### 14.73.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om het toevoegen van de bestaande schuur op de plankaart ter hoogte van het perceel aan de Egelantier 2 in Oostkapelle, kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg K4050.

- b. Betrokkene verzoekt ook om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

#### 14.73.2. Overwegingen.

##### Schuur.

Op basis van de planontwikkeling 'Duinweg West' was beoogd om de betreffende schuur te slopen. Dit is echter niet gebeurd, waardoor de schuur onder het overgangsrecht is komen te vallen van het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'. Nu de schuur legaal is vergund kan dit niet nogmaals onder het overgangsrecht gebracht worden. De schuur wordt planologisch geborgd in het BP+.

##### Begrippen wonen en woning.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 14.73.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de bestaande schuur planologisch wordt opgenomen. Ten aanzien van de begrippen wonen en woning, zie paragraaf 5.1.3.

#### 14.73.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De schuur op het perceel Egelantier 2, Domburg, K, 4050, krijgt de aanduiding 'erf'.
2. Ten aanzien van de begrippen wonen en woning, zie paragraaf 5.1.4.

### **14.75. Inspraakreactie 75**

#### 14.75.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om de geldende bestemming te behouden voor het perceel gelegen aan de Duinweg 105 in Oostkapelle, kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg K1822.
- b. Betrokkene verzoekt om de toekenning van de aanduiding 'Kamerverhuur' in onderhavig bestemmingsplan op te nemen.

#### 14.75.2. Overwegingen.

##### Begrippen wonen en woning.

Zie paragraaf 5.1.2.

##### Aanduiding kamerverhuur.

De raad stelde beleid en een overgangsregeling vast voor recreatieve kamerverhuur in woningen. Het beleid is opgenomen in het BP+. De overgangsregeling, en daaruit volgende planologische borging, is een zelfstandige regeling die losstaat van het BP+. Kamerverhuurders konden/kunnen zich melden om een beroep te doen op de door de raad vastgestelde overgangsregeling. Na een positieve beoordeling aan deze overgangsregeling, wordt de kamerverhuur planologisch geborgd. Deze planologische borging vindt niet plaats in het BP+ maar in het Omgevingsplan.

#### 14.75.3. Conclusie

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+. Ten aanzien van de begrippen wonen en woning, zie paragraaf 5.1.3.

#### 14.75.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Ten aanzien van de begrippen wonen en woning, zie paragraaf 5.1.4.

## **14.81 Inspraakreactie 81**

### 14.81.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkenen verzoeken om de opname van een maximaal aantal te bouwen wooneenheden op het perceel conform eerder gemaakte afspraken.

### 14.81.2. Overwegingen

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen' met bouwaanduiding 'vrijstaand' met een maximum bebouwingspercentage van 50%. In het BP+ is deze bestemming met daarbij behorende bouwaanduidingen overgenomen. Op 2 oktober 2022 nam de raad een voorbereidingsbesluit<sup>99</sup>. Doel van dit besluit was om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan waarbij percelen werden gesplitst met als doel woningen te realiseren zonder dat daar vooraf een stedenbouwkundige beoordeling aan ten grondslag lag. Conform de door de raad vastgestelde kaders voor het BP+ is dit voorbereidingsbesluit opgenomen in de planregels<sup>100</sup>. Het is ruimtelijk/stedenbouwkundig aanvaardbaar dat er op het betreffende perceel extra/3 vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

### 14.81.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij planologisch de mogelijkheid wordt toegekend voor de bouw van 3 extra vrijstaande woning.

### 14.81.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Voor het perceel Halve Maanstraat 39, Domburg, H, 1695 wordt aan het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' de maatvoeringsaanduiding 'aantal woningen 3' toegekend.

## **14.138. Inspraakreactie 138**

### 14.138.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om behoud van de geldende bestemming "Wonen" met een functieaanduiding "Specifieke vorm van maatschappelijk – praktijkruimte – 2" voor het perceel gelegen aan de Dorpsstraat 2A in Oostkapelle, omdat de voorgenomen verandering in het voorontwerp naar de bestemming "Maatschappelijk" de gebruiksmogelijkheden beperkt alsook de waarde van het pand beïnvloedt.
- b. Het tweede gedeelte van de inspraakreactie wordt besproken onder de kern Grijpskerke, inspraakreactie nr. 5.

### 14.138.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' heeft de huisartsenpraktijk de bestemming 'Maatschappelijk'. Nu de huisartsenpraktijk, mogelijk, op deze locatie blijft bestaan, is de bestemming 'Maatschappelijk' gehandhaafd.

### 14.138.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+. Echter, met betrokkenen wordt nader overleg gevoerd ook in relatie tot het perceel Gasthuisstraat 2 in Grijpskerke.

### 14.138.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

---

<sup>99</sup> Voorbereidingsbesluit woning- en perceelsplitsing; Raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01102.

<sup>100</sup> Artikel 42.4 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

### **14.139 Inspraakreactie 139**

#### 14.139.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om het toevoegen van een isolerende buitenschil bij gebouwen mogelijk te maken door overschrijding van de bestemmingsplangrens/ rooilijn toe te staan in onderhavige bestemmingsplanregels, omdat er in de toekomst behoefte is om de isolatie van woningen te verbeteren.
- b. Betrokkene verzoekt daarnaast om een specifieke aanduiding op te nemen in onderhavige bestemmingsplanregels voor het toestaan van (hybride) warmtepompen met suskasten buiten tegen de gevel van gebouwen, specifiek met de afmetingen 1 x 1,3 x 1,2 meter.
- c. Betrokkene verzoekt ten slotte om bij woningen die in het verleden als bouwstroom gebouwd zijn een aanbouw aan de voorgevel toe te staan in onderhavige bestemmingsplanregels om daarin de warmtepomp, meterkast en andere technische voorzieningen te kunnen plaatsen (bijvoorbeeld van 1,5 x 2m oppervlak en 3 meter hoog).

#### 14.139.2. Overwegingen.

In de inspraakreactie stelt betrokkene algemene opmerkingen ten aanzien van het verduurzamen van woningen. Deze opmerkingen zijn in algemene zin onderdeel van het duurzaamheidsbeleid. Specifiek verzoekt betrokkene om in het BP+ plan/bouwregels op te nemen ten behoeve van de verduurzaming van woningen. In artikel 42 van de planregels zijn deze regels opgenomen.

#### 14.139.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 14.139.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **14.140 Inspraakreactie 140**

#### 14.140.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkenen willen betrokken zijn en blijven bij de plannen voor het invullen van het perceel Duinweg 36a, waar momenteel nog de Zionskerk staat. Zij stellen vast dat daar nu het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' geldt en dat onderhavig voorontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd. Zij werpen op dat de huidige bestemming 'Maatschappelijk' inhoudt dat geen andere woningbouw is toegelaten dan voor zorgwoningen. Onderhavig voorontwerp bestemmingsplan neemt de bestemming 'Maatschappelijk' over. Onder artikel 20 staat verder dat ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van maatschappelijk - 3' ten hoogste 37 woningen zijn toegelaten. Volgens betrokkenen is het onlogisch om op locaties met de enkelbestemming 'Maatschappelijk' woningbouw toe te laten en ze vragen zich dan ook af waar deze bepaling en het specifieke aantal '37' vandaan komen. Betrokkenen vinden het voor de locatie passender om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'.

#### 14.140.2. Overwegingen.

Het betreffende perceel Duinweg 36a (Zionskerk) heeft in het BP+ de (enkel)bestemming 'Maatschappelijk'. Aan deze bestemming is geen aanduiding opgenomen om specifiek gebruik planologisch te borgen. Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling, valt dit buiten het kader van het BP+. Voor deze ontwikkeling volgt een afzonderlijk proces en planologische procedure.

14.140.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+. Wel zal bij de vaststelling van het BP+ het plangebied worden aangepast.

14.140.4 Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

## **15. INSPRAAKREACTIES SEROOSKERKE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Serooskerke. Vanuit de kern Serooskerke zijn geen inspraakreacties ingediend.

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

## **16. INSPRAAKREACTIES VEERE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit de stad Veere.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	21i.05998
2.	21i.05276
3.	23i.00015
4.	23i.00403
5.	<a href="#">23@.000365</a>
6.	23i.00924
7.	23i.00262
8.	23i.00265
9.	23i.00363
10.	23i.00377
11.	23i.00680
12.	23i.00989
13.	23i.00880
14.	23i.00905
15.	23i.00542
16.	23i.00988
17.	23i.00519
18.	23i.00957

### **16.1. Inspraakreactie 1**

#### **16.1.1. Samenvatting.**

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene geeft aan over een tweede woning in Veere te beschikken en wenst deze als zodanig te blijven gebruiken. Ook wil betrokkene deze functie behouden bij verkoop of vererving.
- b. Betrokkene verzoekt om bij woningen gelegen buiten het werkingsgebied van de huisvestingsverordening die tevens de bestemming 'Wonen' hebben; een expliciet verbod op toeristische verhuur op te nemen.

#### **16.1.2. Overwegingen.**

Zie paragraaf 5.1.2.

#### **16.1.3. Conclusie.**

Zie paragraaf 5.1.3.



16.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.  
Zie paragraaf 5.1.4.

**16.2. Inspraakreactie 2**

16.2.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om, in overeenstemming met feitelijk gebruik, de bestemming van het pand aan de Sluisweg 1 in Veere te wijzigen van 'Recreatie – Verblifsrecreatie 1' (red: R-VR-3) in 'Wonen, ten behoeve van het renoveren, verduurzamen en uitbreiden van de bestaande woning.
- b. Betrokkene verzoekt tevens om de bestemming van het bouwvlak op het perceel Sluisweg 3 in Veere, gelegen op hetzelfde perceel, in omgekeerde zin te wijzigen. Dit bouwvlak heeft nu de bestemming 'Wonen' en betrokkene verzoekt dit te wijzigen naar 'Recreatie – Verblifsrecreatie – 3' zodat er feitelijk gezien op hetzelfde perceel een onderlinge bestemmingsuitwisseling plaatsvindt van de 2 bouwvlakken.

16.2.2. Overwegingen.

Hetgeen betrokken stelt in de inspraakreactie is juist.

16.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemmingen van de bouwvlakken van de woningen, conform de inspraakreactie, worden aangepast.

16.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van de woning Sluisweg 1, Veere, E, 128 krijgt de bestemming 'Wonen' waarbij de bestaande bebouwing wordt vastgelegd in een bouwvlak.
2. De bestemming van de woning Sluisweg 3, Veere, E, 128 krijgt de bestemming 'Recreatie-Verblifsrecreatie-3' waarbij de bestaande bebouwing wordt vastgelegd in een bouwvlak.

**16.3. Inspraakreactie 3**

16.3.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om bij de bestemming van het perceel aan de Kerkstraat 3 in Veere, naast de bestemming 'Gemengd – 5', ook de aanduiding 'detailhandel' toe te voegen omwille van hun winkel die daar reeds 50 jaar gevestigd is.

16.3.2. Overwegingen.

Het pand Kerkstraat 3, Veere, A, 2266 betreft een winkel (atelier 'De Schapekop') die daar al jarenlang is gevestigd. In het bestemmingsplan 'Stad Veere' heeft het pand/perceel de bestemming 'Gemengd-3', waarbij de winkel specifiek is aangeduid. In het VOBP+ zijn de bestemmingen 'Gemengd' overgenomen. In het VOBP+ heeft het perceel de bestemming 'Gemengd-5', waarbij geconstateerd wordt dat de functieaanduiding 'detailhandel' niet is overgenomen. Gelet op het feit dat dit een afzonderlijke winkel is die daar al jarenlang is gevestigd, wordt de functieaanduiding 'detailhandel' toegekend.

16.3.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestaande winkel een functieaanduiding 'detailhandel' krijgt als onderdeel van de bestemming 'Gemengd'.

16.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Het perceel Kerkstraat 3, Veere, A, 2266 krijgt aan de bestemming 'Gemengd-5' een functieaanduiding 'detailhandel'.

## **16.4. Inspraakreactie 4**

### 16.4.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Aanpassing van de bestemming 'Agrarisch' op basis van de gebruiks- en eigendomssituatie van de percelen aan de Veerseweg, Veere, A, 2310, 2311, 2314, 2312 en 2313.

### 16.4.2. Overwegingen.

De in de inspraakreactie genoemde kadastrale percelen zijn kadastraal onderdeel van de woningen aan de Veerseweg. De percelen zijn weliswaar niet meer in agrarisch gebruik, wel maken zijn onderdeel uit van de wallen van het Beschermd Stadsgezicht Veere. De percelen maken ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien onderdeel uit bij de woonpercelen aan de Veerseweg. De bestemming wordt daarop aangepast.

### 16.4.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming van de percelen Veere, A, 2310, 1929, 2311, 2313 en 1724 wordt aangepast conform de kadastrale situatie. Dit geldt niet voor het perceel Veere, A, 2312, omdat dit perceel onderdeel uitmaakt van de wallen van het Beschermd Stadsgezicht en niet direct ruimtelijk/stedenbouwkundig verbonden zijn aan een hoofdperceel.

### 16.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Het perceel Veere, A, 2310 wordt aangepast van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf', waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel Veere, A, 1929.
2. Het perceel Veere, A, 2311 wordt aangepast van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf', waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel Veere, A, 1929.
3. Het perceel Veere, A, 2313 wordt aangepast van 'Wonen' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf'.
4. Het perceel Veere, A, 2314 wordt aangepast van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf' waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel, Veere, A, 1928.
5. Het perceel Veere, A, 1724 wordt aangepast van 'Wonen' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf', waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel Veere, A, 1928.

## **16.5. Inspraakreactie 5**

### 16.5.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om een aanpassing van de functieaanduiding 'erf' op het perceel aan de Simon Oomstraat 3 te Veere.
- b. Betrokkene verzoekt tevens om de intekening van een bouwvlak daar waar feitelijk gezien zijn garage gebouwd is op datzelfde perceel binnen de functieaanduiding erf, conform de destijds verleende bouwvergunning.
- c. Betrokkene verzoekt ten slotte om de intekening van een tweede garage en een schuurtje die op hetzelfde perceel gebouwd zijn.

### 16.5.2. Overwegingen.

In het bestemmingsplan 'Stad Veere' heeft het perceel Simon Oomstraat 3, Veere, A, 2264 de bestemming 'Wonen', waarbij de tuin de functieaanduiding 'erf' heeft. De bestaande garages op de hoek Simon Oomstraat/Wijngardstraat zijn vastgelegd via de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'garage'.

Geconstateerd wordt dat een deel van het perceel Simon Oomstraat 3, Veere, A, 2264 geen functieaanduiding 'erf' heeft. Dit deel van het perceel maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien wel deel uit van de tuin van de woning Simon Oomstraat. Om die reden wordt aan dit deel van het perceel de functieaanduiding 'erf' toegekend. Dit geldt eveneens voor het perceel Kapellestraat 7a, Veere, A, 2154.

#### 16.5.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming van de percelen het perceel Veere, A, 2264 en 2154 wordt aangepast conform de kadastrale situatie.

#### 16.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Aan het perceel Simon Oomstraat 3, Veere, A, 2264 de functieaanduiding 'erf' toekennen tot aan de Wijngaardstraat
2. Aan het perceel Kapellestraat 7a, Veere, A, 2154 de functieaanduiding 'erf' toekennen tot aan de Wijngaardstraat.

### **16.6. Inspraakreactie 6**

#### 16.6.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om ter hoogte van de Oudestraat in Veere, grenzend aan het achtererf van het perceel aan de Markt 41 in Veere, de huidige bestemming 'Groen' van het perceel kadastraal bekend als Gem. Veere, Veere A2291 te wijzigen in 'Wonen' met functieaanduiding 'erf' conform huidig feitelijk gebruik en gevolg gevend aan de bestaande notariële verkoopakte.

#### 16.6.2. Overwegingen.

Het perceel Veere, A, 2291 is in particulier eigendom en maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig deel uit van het perceel Markt 41. Om die reden wordt de bestemming van dit perceel in het BP+ aangepast.

#### 16.6.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming van het perceel Veere, A, 2291 wordt aangepast conform de kadastrale situatie.

#### 16.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+

1. Het perceel Veere, A, 2291 wordt gewijzigd van 'Groen' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

### **16.7. Inspraakreactie 7**

#### 16.7.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om bij de bestemming van het perceel aan de Kraanstraat 10 in Veere, naast de bestemming 'Gemengd - 5' (red. G-3) ook ondersteunende horeca toe te staan met het doel extra inkomsten te genereren.

#### 16.7.2. Overwegingen.

Op grond van de bestemming 'Detailhandel' is, via de specifieke gebruiksregels<sup>101</sup>, en onder voorwaarden, ondergeschikte horeca en dienstverlening toegestaan. In de bestemmingen 'Gemengd', daar waar 'detailhandel' is toegestaan is dit echter niet mogelijk. Dat is inconsistentie die in het BP+ wordt aangepast

---

<sup>101</sup> Artikel 6.4.1., sub d en e planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

### 16.7.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij, in combinatie met het gebruik als 'detailhandel', ondergeschikte horeca en dienstverlening wordt toegestaan.

### 16.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Aan de regels van de bestemming 'Gemengd' 1, 3 en 10 wordt via de specifieke gebruikregels ondergeschikte horeca en dienstverlening toegestaan.

## **16.8. Inspraakreactie 8**

### 16.8.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving 'Wonen' in artikel 1.81 en 'Woning' in artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan, nu de woning thans zowel permanent bewoond mag worden als dat deze als tweede woning mag worden gebruikt volgens het geldende bestemmingsplan.

### 16.8.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

### 16.8.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

### 16.8.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

## **16.9. Inspraakreactie 9**

### 16.9.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkenen verzoeken om aanpassing van de begripsomschrijving 'Wonen' in artikel 1.81 en 'Woning' in artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan, nu de woning thans zowel permanent bewoond mag worden als dat deze als tweede woning mag worden gebruikt volgens het geldende bestemmingsplan.
- b. Betrokkenen vrezen schade te leiden, dan wel beperkt te worden bij toekomstige keuzes.

### 16.9.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

### 16.9.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

### 16.9.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

## **16.10. Inspraakreactie 10**

### 16.10.1 Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om een aanpassing van het bouwvlak op het perceel gelegen aan de Oude Bosweg 5 in Veere, conform de in 2022 verleende omgevingsvergunning.

#### 16.10.2. Overwegingen.

Een van de door de raad vastgestelde kaders van het BP+ is dat onherroepelijke ruimtelijke besluiten, zoals een omgevingsvergunning, opgenomen worden in het BP+. Voor het perceel is een omgevingsvergunning verleend<sup>102</sup> voor de sloop van de bestaande woning en de bouw van een nieuwe woning. Conform het door de raad gestelde kader wordt de omgevingsvergunning verwerk in het BP+.

#### 16.10.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de nieuw vergunde bebouwing wordt opgenomen in een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen'.

#### 16.10.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Voor het perceel Veere, E, 1010 wordt de nieuwe bebouwing opgenomen in een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen'.

### **16.11. Inspraakreactie 11**

#### 16.11.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijvingen "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

#### 16.11.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 16.11.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 16.11.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4..

### **16.12. Inspraakreactie 12**

#### 16.12.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijvingen "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

#### 16.12.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 16.12.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 16.12.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

### **16.13. Inspraakreactie 13**

#### 16.13.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van een ingetekende groenstrook grenzend aan de percelen gelegen aan de Sandenburghlaan 1 en 3 in Veere, conform de feitelijke situatie.

---

<sup>102</sup> Omgevingsvergunning Oude Bosweg 28 juli 2022; VH-2022-0036.

- b. Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ingetekende perceel Sandenburghlaan 1 in Veere waarbij een stuk grond van het perceel zou ontbreken op de plankaart.

#### 16.13.2. Overwegingen.

De gronden waarnaar in de inspraakreactie verwezen wordt betreffen Veere, E, 548, 1224 en 1241. Deze percelen zijn in particulier eigendom en maken ruimtelijk/stedenbouwkundig deel uit van de percelen Veerseweg 43 (betreft percelen 548 en 1224) en Sandenburghlaan 1-3 (betreft perceel 1241). Om die reden wordt de bestemming van de percelen 548 en 1224 aangepast.

Ten aanzien van het perceel 1224 wordt geconstateerd dat dit perceel in het VOBP+ de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' heeft. Dit leidt verder niet tot aanpassing van de bestemming. Wel zal bij het maken van de verbeelding/plankaart de actuele kadastrale situatie worden ingetekend.

#### 16.13.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming van de percelen Veere, E, 548 en 1224 worden aangepast conform de kadastrale situatie.

#### 16.13.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Perceel Veere, E, 548 wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.
2. Perceel Veere, E, 1224 wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

### **16.14. Inspraakreactie 14**

#### 16.1.4.1 Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkenen zijn eigenaar van een landgoed, kadastraal bekend als Gemeente Veere, Veere N3020 en een daartegenover gelegen agrarisch perceel (van elkaar gescheiden door de Botjeszeekreek), kadastraal bekend als gemeente Veere, Veere N3022. Aan het agrarisch perceel grenst een ander perceel, Veere N3021 wat in eigendom is van Staatsbosbeheer. De Botjeszeekreek (welke feitelijk beide percelen van betrokkenen dus van elkaar scheidt) en het perceel Veere N3021 hebben resp. de bestemming 'Natuur' met functieaanduiding 'Water' en 'Natuur' in vigerend bestemmingsplan 'Stad Veere'. In onderhavig voorontwerp zijn beide bestemmingen overgenomen maar is de functieaanduiding 'Water' niet opgenomen voor de Botjeszeekreek. Betrokkenen vinden de huidige en voorgenomen bestemming 'Natuur' voor bovengenoemd perceel en kreek onwenselijk vanwege de mogelijkheid om wandelpaden aan te leggen binnen de bestemming 'Natuur'. Het aanleggen van wandelpaden schaadt volgens hen hun privacy op het landgoed en kan de landbouwkundige waarde van het naastgelegen agrarisch perceel aantasten doordat afval kan worden achtergelaten en/of passanten buiten de wandelpaden kunnen treden en zich zo op het agrarisch perceel kunnen begeven. Betrokkenen verzoeken dan ook om de functieaanduiding 'Dagrecreatie uitgesloten' op te nemen binnen de voorgenomen bestemming 'Natuur'.
- b. Betrokkene werpt op dat er in de nabijheid van het landgoed 2 percelen gelegen zijn met de bestemming "Groen" (geldende bestemming in huidig bestemmingsplan "Kom Zanddijk en Buiten de Veste, alsook voorgenomen bestemming in onderhavig voorontwerp bestemmingsplan). Onder deze bestemming zijn o.a. (jongeren) ontmoetingsplaatsen en afvalverzamelvoorzieningen toegelaten. Dat vinden betrokkenen niet wenselijk en zij verzoeken dan ook om deze mogelijkheden onder een afwijkingsbevoegdheid in de planregels op te nemen, zodat eerst een nadere afweging moet plaatsvinden voordat deze voorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

#### 16.14.2. Overwegingen.

##### Bestemming perceel Veere, N, 3020.

Betrokkene is eigenaar van het betreffende landgoed. De woning van dit landgoed staat geadresseerd aan de Kreekweg 9, Veere, N, 3020. Onderdeel van het landgoed is het perceel grenzend aan de Botjeszeekreek, Veere, N, 3020.

Bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Raad van State) van 5 augustus 2015<sup>103</sup> is dagrecreatief gebruik van het betreffende perceel uitgesloten. Dit is planologisch geborgd in het bestemmingsplan 'Stad Veere'. Deze bestemming is overgenomen in het VOBP+.

Ten aanzien van de toegekende bestemming van Botjeszeekreek wordt geconstateerd dat de functieaanduiding 'water' niet is overgenomen. Dit wordt in het BP+ aangepast.

##### Bestemming Groen.

Het dichtstbij gelegen perceel met de bestemming 'Groen' ligt op een afstand (in vogelvlucht gemeten) van de woning op het landgoed van ongeveer 444 meter op het dichtstbij gemeten punt. Van perceel tot perceel is de afstand in vogelvlucht op het dichtbijgelegen punt ongeveer 248 meter in vogelvlucht. Ook in het geldende bestemmingsplan is deze bestemming reeds aanwezig. Deze afstand leidt niet tot onevenredig aantasting van de gebruiksmogelijkheden voor het landgoed. Het BP+ wordt hierop niet aangepast.

#### 16.14.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de Botjeszeekreek de functieaanduiding 'water' krijgt.

#### 16.14.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingplan+.

1. Voor het perceel Veere, N, 3019 wordt aan de bestemming 'Natuur' de functieaanduiding 'water' opgenomen.

### **16.15. Inspraakreactie 15**

Zie hoofdstuk 5, paragraaf 5.2.

### **16.16. Inspraakreactie 16**

#### 16.16.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkenen verzoeken om aanpassing van de bestemmingsomschrijving "Maatschappelijk" met aanduiding "Specifieke vorm van maatschappelijk – molen", in die zin dat voorheen onder de bestemmingsomschrijving "Maatschappelijk – Molen" uitsluitend een molen en maximaal één woning werd toegelaten op het perceel aan de Warwijcksestraat 16 in Veere (Molen de Koe). In onderhavig bestemmingsplan is te lezen in artikel 20.1 onder h dat ter plaatse enkel een molen is toegestaan.
- b. Betrokkenen verzoeken om aanpassing (c.q. uitbreiding) van het ingetekende bouwvlak conform bestaande legale bebouwing.
- c. Betrokkenen werpen op dat bestaand legaal gebruik in beginsel positief bestemd dient te worden in het nieuwe bestemmingsplan. Enkel indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. In dat geval kan volgens betrokkenen het bestaande legale gebruik onder het overgangsrecht gebracht worden, mits de raad aannemelijk maakt dat het gebruik binnen de planperiode (dus

---

<sup>103</sup> Uitspraak ABRvS 5 augustus 2015; 201307080/3/R2.

binnen 10 jaar) wordt beëindigd. Omdat het in deze situatie niet aannemelijk gemaakt kan worden dat het bestaande gebruik als woning en als tweede woning binnen de planperiode zal worden beëindigd, kan volgens betrokkenen een planregel die dat gebruik uitsluit geen stand houden.

- d. Betrokkene verzoeken om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.
- e. Betrokkenen verzoeken opname van expliciete regels voor recreatieve verhuur van de aanwezige woning op het perceel aan de Warwijksestraat 16 in Veere.

#### 16.16.2. Overwegingen.

##### Bestemmingsomschrijving.

Geconstateerd wordt dat in het geldende bestemmingsplan 'Stad Veere'<sup>104</sup> molen 'De Koe' (hierna: de molen) een specifieke bestemmingsomschrijving heeft waarbij een woning is toegestaan<sup>105</sup>. In het VOBP+ is dit abusievelijk niet overgenomen. Dit wordt in het BP+ aangepast waarbij er een woning is toegestaan in de molen.

##### Bestaande legale bebouwing.

In het VOBP+ is de bestaande molen ingetekend in een bouwvlak. Daarmee is de bestaande bebouwing positief bestemd.

##### Bestemmingsomschrijving 'Wonen' en 'woning'.

Zie hoofdstuk 5.

##### Recreatieve verhuur.

Bestaande woning in de molen valt buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening voor de stad Veere. Dit maakt dat de woning gebruikt mag worden voor permanenten bewoning en/of tweede woning.

Uit de planregels wordt opgemaakt dat recreatieve verhuur van de woning aan derden niet is toegestaan. Dit is eerder ook door het college besloten<sup>106</sup>.

#### 16.16.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk' wordt aangepast waarbij een woning is toegestaan.

#### 16.16.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Artikel 20.1, sub h worden aangevuld met: "en maximaal 1 woning".

### **16.16 Inspraakreactie 16**

#### 16.16.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

#### 16.16.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 16.16.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 16.16.4 Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

<sup>104</sup> Bestemmingsplan 'Stad Veere'; NL.IMRO.0717.0032BPVeere-VG02; Raadsbesluit 30 mei 2013; 13b.00750.

<sup>105</sup> Artikel 16.1, sub b planregels bestemmingsplan 'Stad Veere'.

<sup>106</sup> Besluit college burgemeester en wethouders 16 november 2021; 21b.11557.



## **16.17. Inspraakreactie 17**

### 16.17.1. Samenvatting.

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijvingen "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

### 16.17.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

### 16.17.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

### 16.17.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

## **16.18. Inspraakreactie 18**

### 16.18.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om de geldende en voorgenomen bestemming "Wonen" te wijzigen in "Gemengd – 3" van het pand gelegen aan de Kaai 63 in Veere, omwille van de winkel die er vanaf 1900 tot ca. 1968 gevestigd is geweest.

### 16.18.2. Overwegingen.

De raad stelde de 'Kadernotitie detailhandel en horeca voor de kern Veere' (hierna: het DPO) vast<sup>107</sup>. Dit beleid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Stad Veere' via de gebiedsaanduiding 'wro-zone-centrumgebied' en via het opnemen van specifieke bestemmingen 'Gemengd' die het feitelijke gebruik van wonen, detailhandel en horeca binnen de centrumgebied Kaai en Markt planologisch borgen. Uit de inventarisatie die bij dit DPO hoorde blijkt dat er in het pand Kaai 63 geen winkel/detailhandel, op dat moment, is gevestigd. Daarom heeft het pand in het bestemmingsplan 'Stad Veere' de bestemming 'Wonen' verkregen. Het feitelijke gebruik is sindsdien niet gewijzigd. Omdat het BP+ conserverend actualiseren is, is de geldende bestemming 'Wonen' overgenomen in het VOBP+.

### 16.18.3. Conclusie

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

### 16.18.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

---

<sup>107</sup> Raadsbesluit 'Kadernotitie detailhandel en horeca voor de kern Veere' 24 mei 2007; 07b.01258.

## **17. INSPRAAKREACTIES VROUWENPOLDER**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit de kern Vrouwenpolder.

	<u>Corsanummer</u>
1.	23i.00921
2.	23i.00923
3.	23i.00991

### **17.1. Inspraakreactie 1**

#### 17.1.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. 7 jaar geleden kochten betrokkenen een stuk landbouwgrond, aangrenzend aan hun woonhuis gelegen aan de Zoekweg 2 in Vrouwenpolder. Feitelijk gezien is dit in gebruik als tuin. Het perceel draagt echter nog de bestemming "Agrarisch". Betrokkene verzoekt om dit aan te passen naar de functie "tuin".

#### 17.1.2. Overwegingen.

Het betreffend perceel heeft in het bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' de bestemming 'Agrarisch'. Voor het perceel Zoekweg 2, Veere, L, 974 is een herziening van het bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' vastgesteld<sup>108</sup>. Daarbij heeft het perceel de bestemming 'Wonen' gekregen. Omdat dit een onherroepelijk ruimtelijk besluit is, is dit perceel, conform de door de raad vastgestelde kaders voor het BP+, opgenomen in het VOBP+.

Het naastgelegen perceel, Veere, N, 3312 behoort ruimtelijk/stedenbouwkundig bij het perceel Zoekweg 2. Het perceel wordt niet meer agrarisch gebruikt. In het BP+ wordt de bestemming aangepast.

#### 17.1.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming van het perceel Veere, N, 3312 wordt aangepast conform het feitelijke gebruik en de kadastrale situatie.

#### 17.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Veere, N, 3312 wordt aangepast van 'Agrarisch' naar 'Tuin'.

### **17.2. Inspraakreactie 2**

#### 17.2.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene mist de mogelijkheid tot realisatie van particuliere garages/ mini loodsen in Vrouwenpolder. Op een bedrijventerrein is een particuliere bestemming (vb. opslag en kluswerk) uitgesloten. Betrokkene verzoekt om bij herziening van of het oprichten van nieuwe bedrijventerreinen rekening te houden met ruimte voor particuliere miniloodsen.

---

<sup>108</sup> Bestemmingsplan Zoekweg 2 Vrouwenpolder; NL.IMRO.0717.0113BPZoekwVRP-VG01; Raadsbesluit 5 oktober 2017; 17b.04193.

- b. Betrokkene voert aan dat het sportveld mogelijkheid tot inbreiding zou bieden voor realisatie van woningen en particuliere garages; het sportveld kan volgens betrokkene buiten de dorpskern geplaatst worden.

#### 17.2.2. Overwegingen.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. Conform de door de raad gestelde kaders voor het BP+ worden er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Om die reden worden de geldende bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' overgenomen. Dit houdt in dat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor garages worden opgenomen in het BP+ en dat de bestemming van het perceel aan de Zoekweg, Veere, L, 963 en 400 wordt overgenomen (bestemming 'Sport').

#### 17.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 17.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **17.3. Inspraakreactie 3**

#### 17.3.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van het bouwvlak op zijn perceel aan de Schoolstraat 20 in Vrouwenpolder.
- b. Betrokkene verzoekt om opname van de aanduiding "Domburgse zomerwoning" voor het bijgebouw genummerd Schoolstraat 20C in Vrouwenpolder. Dit bijgebouw wordt recreatief verhuurd en betrokkene wil dit gebruiksrecht laten vastleggen in de vorm van deze aanduiding.
- c. Betrokkene werpt op dat de grenzen van het bestemmingsplan "Kom Vrouwenpolder" aan noordwestzijde van de kern afwijken van de grenzen van het bestemmingsplan "Kernen Veere plus".

#### 17.3.2.Overwegingen.

De woning had in het geldende bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' de bestemming 'Wonen' waarbij de hoofdwoning, conform de bestemmingsplansystematiek, is vastgelegd in een bouwvlak. De gronden, in gebruik als achtertuin, hebben, conform de bestemmingsplansystematiek, de aanduiding 'erf' gekregen. Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. Om die reden is de geldende bestemming overgenomen.

#### Domburgse zomerwoning

Een recreatief nachtverblijf is toegestaan in een bijgebouw. Geconstateerd is dat er een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van een bijgebouw die gebruikt als Domburgse zomerwoning<sup>109</sup>. Conform de bestemmingsplansystematiek vallen bijbehorende bouwwerken, waaronder een bijgebouw voor een Domburgse zomerwoning, in de aanduiding 'erf'. Gelet op de constatering dat er een omgevingsvergunning is verleend die voldoet aan de planregels voor de bestemming 'Wonen' is er voldoende rechtszekerheid voor de betreffende Domburgse zomerwoning.

#### 17.3.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

---

<sup>109</sup> Omgevingsvergunning 21 februari 2021; VH-2022-0007.

17.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

## **18. INSPRAAKREACTIES WESTKAPELLE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit de kern Westkapelle.

	<u>Corsanummer</u>
1.	Amtshalve
2.	23i.00116
3.	23@.000076
4.	23i.00481
5.	23i.00687
6.	23i.00910

### **18.1. Inspraakreactie 1**

#### **18.1.1. Samenvatting.**

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om de specifieke bouwaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' te schrappen voor het adres Zuidstraat 5 in Westkapelle.

#### **18.1.2. Overwegingen.**

De raad stelde de structuurvisie 'Cultuurhistorie' vast<sup>110</sup>. Ter uitwerking daarvan stelde de raad de inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden vast<sup>111</sup>. Uit deze inventarisatie blijkt dat het pand Zuidstraat 5, Westkapelle, B, 6014 is opgenomen. Uit de toelichting op dit object blijkt dat het echter gaat om het naastgelegen PZEM-gebouwtje op het adres Zuidstraat 3, Westkapelle, B, 3569. Uit het VOBP+ blijkt dat op zowel de percelen Zuidstraat 5 als Zuidstraat 3 niet de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' is opgenomen. Dit wordt, conform de door de raad vastgestelde inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle panden in het BP+ aangepast.

#### **18.1.3. Conclusie.**

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' wordt opgenomen voor het perceel Zuidstraat 3.

#### **18.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.**

1. Aan het perceel Zuidstraat 3, Westkapelle, B, 3569 wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' toegekend.

### **18.2. Inspraakreactie 2**

#### **18.2.1. Samenvatting.**

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om de bedrijfsbestemming van loodsen in de Bazienstraat in Westkapelle te wijzigen in "Wonen". De bedrijfsloodsen, hun functie en bestemming passen volgens betrokkene niet binnen de bebouwde kom van Westkapelle.

<sup>110</sup> Structuurvisie Cultuurhistorie; Raadsbesluit 1 oktober 2015; 15b.03321.

<sup>111</sup> Inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle panden; Raadsbesluit 6 juli 2017; 17b.02305.

- b. Betrokkene verzoekt om schrapping van de bedrijfsfunctie op het voorterrein aan de openbare weg van datzelfde perceel, zodat enkel binnen de bestaande gebouwen de bedrijfsfunctie ligt en niet op het gehele kavel.

#### 18.2.2. Overwegingen.

Het BP+ is een overwegend conserverend en actualiseren bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' hebben de betreffende loods de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'opslag'. Volgens de planregels mogen de betreffende loods tevens gebruik voor opslag. Deze bestemming is overgenomen in het VOBP+.

In het VOBP+ hebben de betreffende loods de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'opslag'. Uit de planregels blijkt dat het altijd beoogde gebruik van opslag anders is bepaald dat er uitsluitend opslag mag plaatsvinden<sup>112</sup>.

Ten aanzien van de wenselijkheid of dergelijk bedrijfsmatig gebruik in een kern en in een overwegend woonomgeving plaatsvindt, valt buiten het kader van het BP+.

#### 18.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 18.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **18.3. Inspraakreactie 3**

#### 18.3.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzet zich tegen de voorgenomen bestemmingswijziging van de loods op het perceel Torenstraat 2 in Westkapelle. In vigerend bestemmingsplan heeft deze loods de bestemming "Bedrijf", de woning op hetzelfde perceel heeft de bestemming "Wonen". In het voorontwerp van onderhavig bestemmingsplan heeft het gehele perceel de woonbestemming. Betrokkene verzoekt om de bedrijfsbestemming van de loods te behouden omdat deze in de toekomst bedrijfsmatig gebruikt zal worden.

#### 18.3.2. Overwegingen.

Het BP+ is een overwegend conserverend en actualiseren bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' heeft de betreffende loods de bestemming 'Bedrijf'. Abusievelijk is in het VOBP+ de bestemming 'Wonen' toegekend. Dit wordt in het BP+ aangepast.

#### 18.3.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming 'Bedrijf' wordt toegekend aan de loods.

#### 18.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Torenstraat 2, Westkapelle, B, 6665 wordt gewijzigd van 'Wonen' in 'Bedrijf' voor wat betreft de bestaande loods.

### **18.4. Inspraakreactie 4**

#### 18.4.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

---

<sup>112</sup> Artikel 4.1, sub h planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

- a. Het perceel aan de Zuidstraat 17 in Westkapelle ondergaat een bestemmingswijziging van "Wonen" naar "Recreatie – Verblijfsrecreatie – 2". Betrokkene geeft aan dat er 5 appartementen en 1 zomerhuis op het perceel aanwezig zijn.
- b. Betrokkene wilt het zomerhuis slopen en op een ander gedeelte van het perceel nieuw bouwen met een kap er op.

#### 18.4.2. Overwegingen.

Het college besloot om de bestemming in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan voor Westkapelle te wijzigen naar het feitelijke gebruik: verblijfsrecreatie<sup>113</sup>.

In het VOBP+ zijn 3 bestemmingen voor verblijfsrecreatie opgenomen:

- Recreatie-Verblijfsrecreatie-1<sup>114</sup>: bedoeld voor een complex van recreatiewoningen en/of appartementen.
- Recreatie-Verblijfsrecreatie-2<sup>115</sup>: bedoeld voor zelfstandige recreatiewoningen.
- Recreatie-Verblijfsrecreatie-3<sup>116</sup>: bedoeld voor kampeerterreinen.

In het VOBP+ heeft het pand Zuidstraat 17 de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' gekregen. Omdat er in de feitelijke situatie sprake is van een complex van recreatieappartementen moet dit gewijzigd worden in de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1'.

#### 18.4.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1' wordt toegekend.

#### 18.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Zuidstraat 17, Westkapelle, B, 5275 wordt gewijzigd in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1'.

### **18.5. Inspraakreactie 5**

#### 18.5.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Moeliker & Platteeuw Advocaten verzoeken namens betrokkene de geldende planologische regeling in het huidige bestemmingsplan "Kom Westkapelle" aan te houden voor zover het betreft de bouw en het gebruik van zgn. Domburgse zomerwoningen, gezien betrokkene voornemens is op het perceel aan de Boekhoutstraat 13 in Westkapelle een dergelijke zomerwoning voor recreatieve verhuur te bouwen en gebruiken.

#### 18.5.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' is onder de bestemming 'Wonen' het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf mogelijk. Dit artikel bepaalt dat een aan- of uitbouw of bijgebouw, onder voorwaarden, gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf (hierna: een/de Domburgse zomerwoning).

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid<sup>117</sup>. Dit is gedaan om, in het kader van het

<sup>113</sup> Besluit college burgemeester en wethouders 8 april 2014; 14b.00902.

<sup>114</sup> Artikel 24 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>115</sup> Artikel 25 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>116</sup> Artikel 26 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>117</sup> Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>118</sup> meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

Zoals hierboven aangegeven, is er in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid van een Domburgse zomerwoning, echter via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt terughouden toegepast. Dat wil zeggen dat als voldaan wordt aan de in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden wordt voldaan, het college op basis van die voorwaarden in beginsel een omgevingsvergunning verleend voor een Domburgse zomerwoning. Betrokkene kan op basis van de gestelde voorwaarden voor een Domburgse zomerwoning een omgevingsvergunning aanvragen.

#### 18.5.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 18.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **18.6. Inspraakreactie 6**

#### 18.6.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om de geldende bestemming "Wonen" te behouden op het perceel aan de Noordstraat 12A in Westkapelle. In onderhavig voorontwerp is voor dit perceel de bestemming "Maatschappelijk" opgenomen. Dit waarschijnlijk naar aanleiding van de tandartspraktijk die er gevestigd was. De tandartspraktijk is 3 jaar geleden gestopt.

#### 18.6.2. Overwegingen.

Het BP+ is een overwegend conserverend en actualiseren bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'<sup>119</sup> heeft het perceel Noordstraat 12a, Westkapelle, B, 6057 de bestemming 'Wonen'. Bekend was dat er sindsdien een tandartspraktijk was gevestigd. Om die reden heeft het perceel in het VOBP+ de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Nu er feitelijk geen tandartspraktijk meer is gevestigd, wordt de bestemming daarop aangepast.

#### 18.6.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming 'Wonen' wordt toegekend.

#### 18.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Noordstraat 12a, Westkapelle, B, 6057 wordt gewijzigd in 'Wonen'.

---

<sup>118</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>119</sup> Bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'; NL.IMRO.0717.0003BPWkpAp-VG01; Raadsbesluit 27 januari 2011; 11b.00095.



## **19. INSPRAAKREACTIES ZANDDIJK en BUITEN DE VESTE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit de kern Zanddijk en het park Buiten de Veste.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	23i.00762
2.	23i.00595
3.	23i.00904
4.	23i.00393
5.	23i.00396
6.	23i.00543
7.	23i.00583

### **19.1. Inspraakreactie 1**

#### 19.1.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om een uitdrukkelijke opname van het gebruik als tweede woning in het onderhavige bestemmingsplan voor het perceel Gem. Veere, Sectie N1418, Perceel 1154 (Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere).
- b. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

#### 19.1.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 19.1.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 19.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

### **19.2. Inspraakreactie 2**

#### 19.2.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om aan het appartementencomplex aan de Kievitenlaan in Veere (Gem. Veere, Sectie N1418, Perceel 1154) de bestemming "Recreatie" toe te kennen, omdat het appartementencomplex gepland, gebouwd en verkocht is (in de periode 1975-1978) als 'recreatief' en daardoor niet geschikt is om er het hele jaar door te wonen.

#### 19.2.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 19.2.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 19.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

### **19.3. Inspraakreactie 3**

#### 19.3.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.
- b. Volgens betrokkene komt in onderhavig bestemmingsplan "Buiten de Veste" binnen een kern te liggen waar dit niet de bedoeling is.
- c. Betrokkene verzoekt om een aanduiding in onderhavig bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik als tweede woning alsook recreatieve verhuur, voor het perceel Gem. Veere, Sectie N1418, Perceel 1154 (Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere).
- d. Betrokkene verzoekt (niet nader gespecificeerd) eerherstel door de gemeente Veere.

#### 19.3.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 19.3.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 19.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

### **19.4. Inspraakreactie 4**

#### 19.4.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt namens de VVE Appartementen Buiten de Veste (perceel Gem. Veere, Sectie N1418, perceel 1154 – Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere) om een uitdrukkelijke aanduiding in onderhavig bestemmingsplan dat wonen betekent "permanent wonen" en "gebruik als tweede woning" voor wat betreft de wijk Buiten de Veste en de Kievitenlaan in het bijzonder.

#### 19.4.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 19.4.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 19.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

### **19.5. Inspraakreactie 5**

#### 19.5.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkenen verzoeken de aanduiding 'recreatieve verhuur' toe te kennen aan hun appartement, gelegen aan de Kievitenlaan in Veere (Gem. Veere, Sectie N1418, A38 – Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere).

#### 19.5.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 19.5.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 19.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

### **19.6. Inspraakreactie 6**

#### 19.6.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. SRK Rechtsbijstand verzoekt namens de VVE Appartementen Buiten de Veste de mogelijkheid van "recreatieve, toeristische verhuur" toe te voegen aan het perceel Gem. Veere, Sectie N1418, Perceel 1154 (Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere). Meer specifiek wordt verzocht de toeristische, recreatieve verhuur mogelijk te maken door het toevoegen van de functieaanduiding "bed & breakfast" of "pension".
- b. Verzocht wordt inhoudelijk te reageren op het procedureverloop van de niet-verleende omgevingsvergunning voor het gebruik van meerdere appartementen ten behoeve van recreatieve verhuur, en het daarbij horende planologische traject (genomen principebesluit).
- c. Ten slotte wordt verzocht om ook een aanduiding op te nemen in onderhavig bestemmingsplan waardoor tot uitdrukking komt dat het gebruik van de appartementen op bovengenoemd perceel als "tweede woning" is toegestaan.

#### 19.6.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 19.6.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 19.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

### **19.7. Inspraakreactie 7**

#### 19.7.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene maakt bezwaar tegen het feit dat recreatieve verhuur niet rechtstreeks mogelijk is gemaakt in onderhavig bestemmingsplan en is het niet eens met het opnemen van de (ook geldende) bestemming 'Wonen' voor het appartement gelegen aan de Kievitenlaan 2 in Veere (onderdeel van perceel Gem. Veere, Sectie N1418, Perceel 1154 – Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere).

#### 19.7.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 19.7.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 19.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

## **20. INSPRAAKREACTIES ZOUTELANDE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit de kern Zoutelande.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	23i.00261
2.	23i.00271
3.	23i.00348
4.	23i.00353
5.	23i.00761 + 23i.00357
6.	23i.00364
7.	23i.00334
8.	23i.00575
9.	23i.00563
10.	23i.00564
11.	23i.00906
12.	23i.00984, 23i.00469
13.	23i.00586
14.	23i.00763

### **20.1. Inspraakreactie 1**

#### **20.1.1. Samenvatting.**

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt de bestemming voor het pand aan de Langendam 10 te Zoutelande te wijzigen van 'wonen' naar 'recreatief'. Het hele blok Langendam/Duinweg heeft de bestemming 'recreatief', dus volgens betrokkene zou het consistent zijn om Langendam 10 ook deze bestemming te geven en zou dit ook leegstand voorkomen.
- b. Betrokkene verzoekt de achterliggende grond (het gehele perceel) van Langendam 12/12a te Zoutelande de bestemming 'recreatief' te geven conform jarenlange gebruik.

#### **20.1.2. Overwegingen.**

Het college besloot om bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan voor de kern Zoutelande de bestemmingen voor de percelen Langendam 10 en 12, Valkenisse, D, 3021, 665, 678 en 3022 aan te passen naar de feitelijke situatie<sup>120</sup>, waarbij:

- Langendam 12 en 12a: bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'
- Langendam 10: bestemming 'Wonen'.

In het VOBP+ heeft het perceel Langendam 12 en 12a de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' verkregen. Daarbij is abusievelijk het achterliggende perceel, Valkenisse, D, 3022 niet mee bestemd. Dit wordt aangepast in het BP+.

Hetgeen betrokken stelt om ook het perceel Langendam 10 te bestemmen als 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' is niet conform het besluit van het college. Dit wordt dan ook niet aangepast in het BP+.

<sup>120</sup> Besluit college van burgemeester en wethouders 13 oktober 2020; 20b.08184.

### 20.1.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij het perceel Langendam 12 en 12a met bijbehorende grond de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' krijgt.

### 20.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Het perceel Langendam 12-12a, Valkenisse, D, 3022 en 665 krijgt de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie-1.

## **20.2. Inspraakreactie 2**

### 20.2.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat de bestemming voor het perceel Langendam 13 te Zoutelande onjuist is. Dit is in onderhavig voorontwerp bestemmingsplan 'Wonen', terwijl zij een omgevingsvergunning zouden hebben voor wonen + recreatieve verhuur van kamers. Daarnaast is deze woning ook niet goed weergegeven op de kaart.
- b. Betrokkene stelt dat het perceel Langendam 11a een verkeerde bestemming heeft. Betrokkene verzoekt de bestemming te wijzigen van 'Wonen' naar 'Gemengd'. Het gaat hier om een noodboerderij wat cultureel historisch erfgoed is. Zij zijn hierover met de gemeente in gesprek geweest want ze willen dit verder ontwikkelen.

### 20.2.2. Overwegingen.

Voor het perceel Langendam 11-13, Valkenisse, D, 2754 een omgevingsvergunning verleend voor verblijfsrecreatie in de vorm van een Table d'Hôte<sup>121</sup>. Uit deze omgevingsvergunning blijkt dat het uitsluitend gaat om het perceel Langendam 11-13 en niet Langendam 15 en 17.

In het VOBP+ is de omgevingsvergunning verwerkt via de bestemming 'Wonen' met de functieaanduidingen 'bed&breakfast' en 'pension'. Geconstateerd wordt dat deze bestemming met aanduidingen ook is opgenomen voor het perceel Langendam 15. Dat is niet correct. Dit wordt in het BP+ aangepast.

Ten aanzien van het perceel Langendam 11a, Valkenisse, D, 2934 is door betrokkene een initiatief ingediend voor herontwikkeling van het perceel. Het college besloot om hier onder voorwaarden medewerking aan te verlenen<sup>122</sup>. Echter, nieuw planontwikkelingen waarvoor nog geen onherroepelijk ruimtelijk besluit is genomen, vallen buiten het door de raad vastgestelde kader voor het BP+.

### 20.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'bed&breakfast' en 'pension' geldt voor het perceel Langendam 11-13.

### 20.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming 'Wonen' en de aanduidingen 'bed&breakfast' en 'pension' wordt gecorrigeerd voor enkel het perceel Langendam 11-13, Valkenisse, D, 2574.

## **20.3. Inspraakreactie 3**

### 20.3.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene geeft een heleboel overwegingen aan. Kort samengevat komt het op het volgende neer: het pand aan de Noordendolfer 10 te Zoutelande zou wel/niet onder de tweede woningregeling vallen (en dus niet tot de kern), maar valt wel onder het nieuwe bestemmingsplan. Betrokkene wilt de overwegingen hiervan zien.

<sup>121</sup> Omgevingsvergunning Langendam 11-13 Zoutelande; NL.IMRO.0717.0069OVLangeZld-VG04.

<sup>122</sup> Besluit college van burgemeester en wethouders 27 september 2022; 22b.09964.

- b. Betrokkene stelt dat er verderop in de straat een aantal panden zijn met de bestemming 'recreatief', terwijl zijn woning dat niet is. Daarnaast vraagt betrokkene zich af waarom sommige woningen zijn omgebouwd tot recreatief gebruik en hij wilt opnieuw de overwegingen.
- c. Betrokkene wilt weten waarom er in de Noordendolfer zoveel woningen gebruikt worden voor recreatief verblijf en niet voor starters die een woning willen kopen.
- d. Betrokkene geeft aan dat er sprake is van willekeur van de gemeente en wilt dat zijn pand buiten de regeling (welke?) valt. Hij geeft aan dat het gebied van het pand voornamelijk recreatief is, terwijl zijn pand de bestemming 'wonen' heeft.
- e. Betrokkene zal planschade claimen als de waarde van het pand door deze regeling afneemt.

#### 20.3.2. Overwegingen.

Het perceel Noordendolfer 10 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'<sup>123</sup>. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Het BP+ is een overwegend conserverend en actualiseren bestemmingsplan. In het VOBP+ is de bestemming overgenomen.

Het perceel Noordendolfer 10 ligt echter niet in het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening. Dit betekent dat het pand gebruikt mag worden voor permanente bewoning en als tweede woning.

#### 20.3.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 20.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **20.4. Inspraakreactie 4**

#### 20.4.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt de bestemming van de Noordendolfer 6 te Zoutelande te wijzigen van 'Wonen' naar 'Recreatie', want dat zou het feitelijk gebruik zijn van het pand. De woning zou al lang verhuurd worden als recreatie object en wordt nu in zijn geheel verhuurd. Betrokkene stuurt toeristenbelasting en aanslag OZB mee als bewijs.

#### 20.4.2. Overwegingen.

Het perceel Noordendolfer 6 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'<sup>124</sup>. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Het BP+ is een overwegend conserverend en actualiseren bestemmingsplan. In het VOBP+ is de bestemming overgenomen.

#### 20.4.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 20.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

<sup>123</sup> Bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'; NL.IMRO.0717.0004BPZIdAp-VG01; Raadsbesluit 21 april 2011; 11b.00822.

<sup>124</sup> Bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'; NL.IMRO.0717.0004BPZIdAp-VG01; Raadsbesluit 21 april 2011; 11b.00822.

## **20.5. Inspraakreactie 5**

### 20.5.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene geeft aan dat voor drie adressen van zijn eigendom de bestemming niet goed ingetekend is. Het gaat om de Langstraat 5-7, Langstraat 29a, b, d en d te Zoutelande en de Noordstraat 3 te Domburg. Er zou bij deze panden recreatie boven de horeca/detailhandel bestemming zijn, maar dat ziet betrokkene niet terug. Hij wilt graag geïnformeerd worden hoe dit zit.

### 20.5.2. Overwegingen.

#### Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel.

De geldende bestemmingsplannen/komplannen kennen een bestemmingsregeling om met een binnenplanse afwijking onder voorwaarden toe te staan dat er verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd boven horeca- en detailhandelsvestingen die een bestemming 'Gemengd' hebben. Deze regeling is opgenomen op basis van het eerdere paraplubestemmingsplan 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'.

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit<sup>125</sup>.

Gelet op het bovenstaande is in het BP+ een aangescherpte regeling opgenomen voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, waarbij er een maximum is gesteld op het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en is beoogd om de bestaande verblijfsrecreatie inzichtelijk te maken door het opnemen van specifieke aanduidingen. Dit betreffen:

- een functieaanduiding voor het feitelijke gebruik, te weten: 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel';
- een maatvoeringsaanduiding die het aantal verblijfsrecreatieve eenheden aangeeft.

Echter, uit de inspraakreacties is gebleken dat er, ook vanuit de historische context vanuit de voormalige gemeenten, meer vergunningen/toestemming zijn verleend/gegeven dan in het BP+ zijn opgenomen. Verder wordt geconstateerd dat met de aangescherpte planregeling wordt beoogd dat de verblijfsrecreatie stopt wanneer de winkel/horeca stopt of een combinatie daarvan. Echter, dit is niet mogelijk als de detailhandel, horeca en de verblijfsrecreatie juridisch-planologisch wordt geborgd. Immers, dan blijft dat ontstane planologische rechten gelden. Om dit te voorkomen, worden in het BP+ de aanduidingen verwijderd en blijft enkel de binnenplanse, aangescherpte, afwijking in stand. Per aanvraag kan er dan een belangenafweging plaatsvinden en, mogelijk, voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen over bijvoorbeeld gebruiksbeëindiging.

### 20.5.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de aanduidingen t.b.v. verblijfsrecreatie boven horeca/detailhandel worden geschrapt.

---

<sup>125</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel 11 februari 2021; 20b.10154 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01101.

#### 20.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd, evenals de daaraan verbonden maatvoeringsaanduiding.

### **20.6. Inspraakreactie 6**

#### 20.6.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene geeft aan dat zij, naar aanleiding van de oproep van de gemeente, op 31 oktober 2022 het 'aanmeldformulier legalisatie bestaande recreatieve kamerverhuur' hebben ingediend. Hierop hebben zij op moment van schrijven van de reactie nog geen reactie van de gemeente op ontvangen. Betrokkene heeft de woning aan de Molenweg 46a te Zoutelande gebouwd met omgevingsvergunning. Deze vergunning zou verleend zijn voor de bouw van de woning én een recreatiewoning, gastenkamers en ontbijtruimte. Zo wordt dit pand nu ook gebruikt. Echter, in het nieuwe bestemmingsplan heeft de woning uitsluiten de bestemming 'wonen'. Betrokkene stelt dat de aanduiding 'Bed & Breakfast' ontbreekt en verzoekt deze toe te voegen.

#### 20.6.2. Overwegingen.

Voor de bouw van de woning is een omgevingsvergunning verleend<sup>126</sup>. Uit de omgevingsvergunning blijkt dat hierbij gaat om de bouw van een woning met (Domburgse)zomerwoning. Uit de omgevingsvergunning blijkt niet dat hierbij ook een bed&breakfast is vergund.

De raad stelde inmiddels nieuw beleid vast over kamerverhuur<sup>127</sup>. Daarbij stelde de raad ook overgangsregeling vast voor bestaande situaties<sup>128</sup>. Doel van deze overgangsregeling is om bestaande bed&breakfast, mits voldaan aan de voorwaarden van de overgangsregeling, rechtszekerheid te bieden door dit op te nemen in een planologische regeling. Deze regeling is inmiddels opgesteld. Echter, het planologisch borgen van bed&breakfasten valt buiten het kader van het BP+.

#### 20.6.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 20.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **20.7. Inspraakreactie 7**

#### 20.7.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkenen zijn eigenaar van de Timmermansstraat 4, 6 en 8 te Zoutelande. Zij hebben beneden een winkelpand, en boven een recreatieappartement. In 2017 is (met vergunning) nummer 8 toegevoegd aan nummer 4 en 6, zodat de drie panden tot één geheel zijn samengesmeed. Betrokkene willen de bovenverdieping ook tot één geheel maken om zo tot een groter recreatieappartement te komen. Daar hebben ze eerder een vergunning voor aangevraagd, maar die is toen afgewezen. De bestemming van nummer 8 is nog steeds 'wonen'. Zij verzoeken nu dat de bovenverdieping van nummer 8 kan worden toegevoegd aan de andere panden. Betrokkenen geven aan hiervoor aan alle voorwaarden van de gemeente te voldoen.

<sup>126</sup> Omgevingsvergunning 'Woning Molenweg Zoutelande'; NL.IMRO.0717.0053OVMolenZld-VG01; 7 mei 2014; VH-2014-0007.

<sup>127</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>128</sup> Overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen; Raadsbesluit 11 februari 2021; 21b.00958.



Ze hebben de hele voorgevel vernieuwd en de drie panden volgens vergunning samengesmeed.

#### 20.7.2. Overwegingen.

De percelen Timmermansstraat 4-6-8- hebben in het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' de bestemming 'Gemengd'. Het VOBP+ is overwegend een conserverend actualiserend bestemmingsplan. De bestemming 'Gemengd' is overgenomen in het VOBP+.

Op grond van het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' bestaat de mogelijkheid voor verblijfsrecreatie boven een winkel. Op grond van het VOBP+ is deze regeling overgenomen, met de aanscherping dat er maximaal 2 verblijfsrecreatieve eenheden zijn toegestaan.

Betrokken kan voor het wijzigen van de recreatieappartementen een omgevingsvergunning aanvragen. Deze wordt dan beoordeeld aan de regeling voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel.

#### 20.7.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 20.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **20.8. Inspraakreactie 8**

#### 20.8.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene verzoekt de bestemming van de Nieuwstraat 4 te Zoutelande te wijzigen van 'wonen' naar 'recreatie'. Dit zou beter aansluiten bij het feitelijk gebruik van het pand. Dit pand wordt namelijk al 30 jaar verhuurd en hoort ook sinds jaar en dag bij verhuurbedrijf De Zeemeermin. Bovendien gebruiken De Zeemeermin en Pannenkoekenhuis Bram de voorzieningen die bij de Nieuwstraat 4 horen en vice versa. Al deze panden worden gebruikt voor recreatieve verhuur en horeca.

#### 20.8.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' heeft het betreffende pand de bestemming 'Wonen'. In combinatie met de Huisvestingsverordening moet deze woningen dan ook, in beginsel, permanent bewoond worden. Het beoogde beleidsdoel van de Huisvestingsverordening is ook dat deze woningen, in de toekomst, uiteindelijk, terug vloeien naar de permanenten woningvoorraad. Het voorliggende object valt onder het overgangsrecht, tenzij betrokkene, schriftelijk kan bewijzen (bijvoorbeeld toestemmingsbrief) dat dit verblijfsrecreatieve gebruik onafgebroken plaatsvond.

#### 20.8.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 20.8.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **20.9. Inspraakreactie 9**

#### 20.9.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat de mogelijkheid tot het gebruik van een Domburgse zomerwoning en verhuur van Bed & Breakfast-kamers in het voorontwerp BP+ is opgenomen als afwijkingsbevoegdheid (en dus geen rechtstreekse verhuur meer mogelijk). Dit zou waardedaling als gevolg hebben.

### 20.9.2. Overwegingen.

#### Domburgse zomerwoning.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' is onder de bestemming 'Wonen' het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf mogelijk. Dit artikel bepaalt dat een aan- of uitbouw of bijgebouw, onder voorwaarden, gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf (hierna: een/de Domburgse zomerwoning).

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>129</sup> meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

Zoals hierboven aangegeven, is er in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid van een Domburgse zomerwoning, echter via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt terughouden toegepast. Dat wil zeggen dat als voldaan wordt aan de in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden wordt voldaan, het college op basis van die voorwaarden in beginsel een omgevingsvergunning verleend voor een Domburgse zomerwoning. Omdat in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid kent voor een Domburgse zomerwoning is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

#### Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur<sup>130</sup>. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid<sup>131</sup> en [2] overgangsregeling<sup>132</sup>. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+<sup>133</sup>. Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

Ten aanzien van bestaande bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid is de overgangsregeling van toepassing. Exploitanten van bed&breakfasten konden zich hiervoor melden. Bij een positieve beoordeling aan de door de raad vastgestelde overgangsregeling, krijgt de desbetreffende bed&breakfast een positieve bestemming in het bestemmingsplan. Daarmee worden bestaande bed&breakfasten juridisch-planologisch geborgd en ontstaat daarmee rechtszekerheid.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

---

<sup>129</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>130</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>131</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>132</sup> Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

<sup>133</sup> Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

### 20.9.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

### 20.9.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **20.10. Inspraakreactie 10**

### 20.10.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat de mogelijkheid tot het gebruik van een Domburgse zomerwoning en verhuur van Bed & Breakfast-kamers in het voorontwerp BP+ is opgenomen als afwijkingsbevoegdheid (en dus geen rechtstreekse verhuur meer mogelijk). Dit zou waardedaling als gevolg hebben.

### 20.10.2. Overwegingen.

#### Domburgse zomerwoning.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' is onder de bestemming 'Wonen' het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf mogelijk. Dit artikel bepaalt dat een aan- of uitbouw of bijgebouw, onder voorwaarden, gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf (hierna: een/de Domburgse zomerwoning).

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid<sup>134</sup>. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>135</sup> meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

Zoals hierboven aangegeven, is er in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid van een Domburgse zomerwoning, echter via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt terughouden toegepast. Dat wil zeggen dat als voldaan wordt aan de in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden wordt voldaan, het college op basis van die voorwaarden in beginsel een omgevingsvergunning verleend voor een Domburgse zomerwoning. Omdat in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid kent voor een Domburgse zomerwoning is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

#### Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid<sup>136</sup> en [2] overgangsregeling<sup>137</sup>. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

---

<sup>134</sup> Artikel 45.5 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>135</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>136</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>137</sup> Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+<sup>138</sup>. Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

Ten aanzien van bestaande bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid is de overgangsregeling van toepassing. Exploitanten van bed&breakfasten konden zich hiervoor melden. Bij een positieve beoordeling aan de door de raad vastgestelde overgangsregeling, krijgt de desbetreffende bed&breakfast een positieve bestemming in het bestemmingsplan. Daarmee worden bestaande bed&breakfasten juridisch-planologisch geborgd en ontstaat daarmee rechtszekerheid.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

#### 20.10.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 20.10.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **20.11. Inspraakreactie 11**

#### 20.11.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene geeft aan van 2016 t/m 2021 een procedure gevoerd te hebben, zelfs tot bij de Raad van State, over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een woning aan het Duinstraatje 8 te Zoutelande. Betrokkene is zelf eigenaar van Duinstraatje 6. In 2021 heeft de Raad van State de bouwplannen van Duinstraatje 8 afgewezen. Betrokkene verzoekt het volgende:
  1. Splitsing van de percelen op grond van de data uit het kadaster.
  2. Het wijzigen van het bouwvlak tot alleen de huidige bebouwing op elk afzonderlijk perceel (nr. 6 en nr. 8), met dien verstande dat er tot drie meter van de erfgrans gebouwd mag worden.
  3. Een bestemming 'Wonen' (vrijstaand) op deze percelen.

#### 20.11.2. Overwegingen

In het geldende bestemmingsplan hebben zowel Duinstraatje 6 als 8 een goothoogte van 10 meter. Deze goothoogte is om onduidelijke reden in het bestemmingsplan terecht gekomen. Deze goothoogte en de ligging van het bouwvlak is stedenbouwkundig niet wenselijk. In het VOBP+ is dit aangepast, waarbij de panden een goothoogte van 4 meter hebben toegekend gekregen. Ook is het bouwvlak daarbij aangepast, waarbij het bouwvlak om de bestaande bebouwing is gelegd.

#### 20.11.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 20.11.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

---

<sup>138</sup> Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

## **20.12. Inspraakreactie 12**

### 20.12.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene is eigenaar van Nieuwe Land 19 te Zoutelande. Hierop zit de bestemming 'Wonen' in het nieuwe bestemmingsplan. Betrokkene verzoekt de functieaanduiding 'Verblijfsrecreatie' toe te voegen, zodat het gebruik van het perceel als verblijfsrecreatie planologisch geborgd blijft. Daarnaast verzoekt betrokkene ook de aanduiding 'Atelier' op te nemen, zodat het perceel ook gebruikt kan worden als atelier.
- b. Betrokkene verzoekt de definitie van artikel 1.49 in het voorontwerp te verduidelijken. Betrokkene denkt dat er in de toekomst onduidelijkheid en discussie kan ontstaan over de definitie van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en wilt in ieder geval weten hoe dit begrip zich verhoudt tot kamerverhuur en/of het aanbieden van recreatief nachtverblijf. Daarnaast bestaat er ook onduidelijkheid bij betrokkene over het begrip 'kleinschalig karakter' van art. 43.2 aanhef en onder c en over het begrip 'nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer/onevenredige parkeerdruk'. Betrokkene wilt graag weten hoe dit wordt beoordeeld.
- c. Betrokkene stelt dat in art. 45.5, aanhef en onder c van het voorontwerp het recreatief nachtverblijf beperkt wordt tot één huishouden. Betrokkene stelt dat er geen ruimtelijk relevante reden is om het gebruik van het recreatief nachtverblijf te beperken tot één huishouden.
- d. Betrokkene ziet in het voorontwerp de regel dat er op eigen terrein moet worden voorzien in een parkeerplaats voor minimaal één auto. Betrokkene vindt het onduidelijk hoe deze parkeerbehoefte wordt vastgesteld en wilt graag duidelijkheid hierover.
- e. Betrokkene vindt de tekst in art. 45.5, aanhef en onder h van het voorontwerp onbepaald en rechtsonzeker. Hierin staat dat aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig mogen worden aangetast. Betrokkene wilt graag een verdere invulling van dit criterium.
- f. Betrokkene stelt dat er in artikel 45.6, aanhef en onder g van het voorontwerp wordt aangegeven dat aan maximaal vijf personen recreatief nachtverblijf geboden mag worden. Betrokkene vraagt zich af of dit alleen geldt voor personen die gebruik maken van kamerverhuur en op welke wijze dit aantal is vastgesteld en welke overwegingen daaraan ten grondslag liggen.

### 20.12.2. Overwegingen.

Het perceel Nieuwe Land 19 is onderdeel van de uitbreidingswijk De Tienden II. Deze uitbreidingswijk kenmerkt zich dan ook als een woonwijk van Zoutelande. Om die reden heeft het perceel in het VOBP+, gebaseerd op het eerdere bestemmingsplan<sup>139</sup>, de bestemming 'Wonen' toegekend gekregen. Aan de bestemming 'Wonen' zijn een aantal verblijfsrecreatieve ondergeschikte functies mogelijk: een recreatief nachtverblijf (Domburgse zomerwoning)<sup>140</sup> en kamerverhuur<sup>141</sup>.

Gelet op de eerdere bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' en 'De Tienden II' is geconstateerd dat een aantal begrippen nadere juridische verduidelijking nodig hadden, zonder daarbij een afwegingskader uit het oog te verliezen. Onderstaand wordt ingegaan op de door betrokkene aangevoerde punten.

#### Artikel 1.49 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Binnen een woning is het ondergeschikt mogelijk een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te hebben<sup>142</sup>. Dit is nader geduid door een bijlage

<sup>139</sup> Bestemmingsplan 'De Tienden II'; NL.IMRO.0717.0006BPTien2ZldUp-VG01; Raadsbesluit 19 april 2012; 12b.00906.

<sup>140</sup> Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>141</sup> Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>142</sup> Artikel 43.2 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

aan de planregels een bijlage toe te voegen<sup>143</sup> en een definitie op te nemen<sup>144</sup>. Onder beroep/bedrijf aan huis wordt niet verstaan kamerverhuur en een recreatief nachtverblijf. Hiervoor gelden in het VOBP+ een aparte regelingen<sup>145</sup>. De regeling voor aan-huis-gebonden beroepen kent een afwegingskader om per geval een belangenafweging te kunnen maken.

#### Artikel 45.5 Recreatief nachtverblijf / voorwaarde één huishouden.

De regeling voor een recreatief nachtverblijf in een bijgebouw (hierna: de Domburgse zomerwoning) is een regeling die historisch is ontstaan vanuit de voormalige gemeenten. Doel van deze regeling was om in een bijgebouw in de tuin een recreatief nachtverblijf te kunnen aanbieden. Echter, wel onder voorwaarden. Die voorwaarden zijn opgenomen in de geldende komplannen, zo ook het bestemmingsplan 'De Tienden II'.

In de praktijk werd echter geconstateerd dat een aantal voorwaarden anders werden geïnterpreteerd dan oorspronkelijk zo bedoeld was. Ook het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>146</sup> laat zien dat er meer sturing/regie nodig is op de Domburgse zomerwoningen. Daarom is in het VOBP+ de Domburgse zomerwoning opgenomen via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid<sup>147</sup> en is daarmee vergunningsplichtig.

Eén van de aangescherpte voorwaarden is dat er per perceel maximaal één bijgebouw gebruikt mag worden voor een Domburgse zomerwoning en dat die Domburgse zomerwoning ook maar aan maximaal één huishouden voor verblijfsrecreatie wordt aangeboden. Dit is wel degelijk ruimtelijk relevant, om daar de gebruiksmogelijkheden voor de omgeving te reguleren. Immers, als er recreatief nachtverblijf in meerdere bijgebouwen en aan meerdere huishoudens tegelijkertijd wordt aangeboden, levert dit meer ruimtelijk inbreuk op voor de omgeving. Denk bijvoorbeeld aan verkeer en parkeren.

#### Artikel 45.5 Recreatief nachtverblijf / voorwaarde parkeren.

Een andere aangescherpte voorwaarde is het parkeren. Nu is de regel: "Op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal een auto.". In de praktijk constateren we dat deze regel ruim wordt geïnterpreteerd en dat het voorkomt dat er 'elders' op 'aanvaardbare loopafstand' wordt geparkeerd. Dat was, en is, niet de beleidsmatige bedoeling van de parkeervoorwaarden. De strekking was, en is, dat er op het perceel waarop de Domburgse zomerwoning staat minimaal één parkeerplaats aanwezig is voor de gasten van de Domburgse zomerwoning. In de regel geldt dat als de Domburgse zomerwoning aan één huishouden worden verhuurd, er daarvoor ook (minimaal) één parkeerplaats op het perceel aanwezig moet zijn. Deze voorwaarde is in het VOBP+ nu aangescherpt door de voorwaarde aan te passen in<sup>148</sup>:

"Voor parkeren geldt het volgende:

1. er dient te worden voorzien in een parkeerplaats voor minimaal één auto;
2. de parkeerplaats dient op eigen terrein, dat wil zeggen op het terrein van de woning waarbij het recreatief nachtverblijf wordt aangeboden, te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
3. de parkeerplaats is aanvullend op de parkeerbehoefte van de woning zelf;"

#### Artikel 45.5 Recreatief nachtverblijf / voorwaarde gebruiksmogelijkheden.

Deze voorwaarde stond in de geldende komplannen en is overgenomen in het VOBP+. Reden voor deze voorwaarde is dat met het toestaan van een Domburgse zomerwoning

<sup>143</sup> Bijlage 6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>144</sup> Artikel 1.49 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>145</sup> Artikelen 45.5 en 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>146</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>147</sup> Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>148</sup> Artikel 45,5 sub e planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

er extra druk ontstaat op de leefbaarheid van de omgeving. Denk bijvoorbeeld aan geluid, parkeren, aankomend- en vertrekkend verkeer, de situering van het bijgebouw, etc. Om een zorgvuldige belangenafweging voor zowel aanvrager als voor de (directe) omgeving te kunnen waarborgen is deze voorwaarden opgenomen. Omdat iedere situatie een specifieke situatie is/kan zijn, kan aan de voorkant geen concrete(re) invulling gegeven worden aan deze voorwaarde. Deze voorwaarde beoogt juist rechtszekerheid.

#### Kamerverhuur.

De regeling kamerverhuur kent zijn oorsprong in het gegeven dat er in de praktijk kamers in woningen werden verhuurd aan verblijfsgasten. Om dit op enige wijze te reguleren is er vanuit het aspect brandveiligheid gesteld dat er in eerste instantie aan maximaal 10 personen (5 kamers) verhuurd mag worden.

Het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>149</sup> laat zien dat er meer sturing/regie nodig is op verblijfsrecreatie in onder andere particuliere woningen.

In het geldende bestemmingsplan 'De Tienden II' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'De Tienden II' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid<sup>150</sup> en [2] overgangsregeling<sup>151</sup>. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+<sup>152</sup>. Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

Ten aanzien van het aantal personen, is niet geredeneerd vanuit het aantal personen, maar geredeneerd vanuit een ruimtelijk afweging. Die ruimtelijk afweging was wat een redelijke verhouding is voor het verhuren van kamers binnen de bestemming 'Wonen', zonder dat daarbij de woonfunctie ondergeschikt wordt aan de kamerverhuur. Daarbij is besloten om het aantal kamers te maximeren op 2. Gevolg daarvan is dan ook dat het maximaal aantal personen wordt gereduceerd. Om dit te verduidelijken is ook hier een maximum aan gesteld van 5 personen.

#### 20.12.3. Conclusie

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 20.12.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **20.13. Inspraakreactie 13**

#### 20.13.1 Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat de mogelijkheid tot het gebruik van een Domburgse zomerwoning en verhuur van Bed & Breakfast-kamers in het voorontwerp BP+ is opgenomen als afwijkingsbevoegdheid (en dus geen rechtstreekse verhuur meer mogelijk). Dit zou waardedaling als gevolg hebben. Betrokkene zou namelijk sinds 2022 een vergunning hebben voor een Domburgse zomerwoning.

<sup>149</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>150</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>151</sup> Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

<sup>152</sup> Artikel 45.6 voorontwerp Bestemmingsplan+.

### 20.13.2. Overwegingen. Domburgse zomerwoning.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' is onder de bestemming 'Wonen' het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf mogelijk. Dit artikel bepaalt dat een aan- of uitbouw of bijgebouw, onder voorwaarden, gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf (hierna: een/de Domburgse zomerwoning).

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid<sup>153</sup>. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>154</sup> meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

Zoals hierboven aangegeven, is er in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid van een Domburgse zomerwoning, echter via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt terughouden toegepast. Dat wil zeggen dat als voldaan wordt aan de in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden wordt voldaan, het college op basis van die voorwaarden in beginsel een omgevingsvergunning verleend voor een Domburgse zomerwoning. Omdat in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid kent voor een Domburgse zomerwoning is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

### Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid<sup>155</sup> en [2] overgangsregeling<sup>156</sup>. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+<sup>157</sup>. Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

Ten aanzien van bestaande bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid is de overgangsregeling van toepassing. Exploitanten van bed&breakfasten konden zich hiervoor melden. Bij een positieve beoordeling aan de door de raad vastgestelde overgangsregeling, krijgt de desbetreffende bed&breakfast een positieve bestemming in het bestemmingsplan. Daarmee worden bestaande bed&breakfasten juridisch-planologisch geborgd en ontstaat daarmee rechtszekerheid.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

---

<sup>153</sup> Artikel 45.5 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>154</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>155</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>156</sup> Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

<sup>157</sup> Artikel 45.6 voorontwerp Bestemmingsplan+.



### 20.13.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

### 20.13.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **20.14. Inspraakreactie 14**

### 20.14.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene is eigenaar van de Langendam 3 te Zoutelande. Dit pand heeft de bestemming 'Detailhandel'. Op de begane grond is een winkel, daarboven een appartement. Het pand is op deze manier aangekocht, op basis van de regeling 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'. Deze functieaanduiding ontbreekt echter in het nieuwe bestemmingsplan. Betrokkene ziet daarom het recreatieappartement en de aanduiding graag verwerkt worden in het nieuwe bestemmingsplan. Dat is ook de feitelijk bestaande situatie. Betrokkene stelt dat een inperking als deze zal leiden tot een planschadeclaim en dat er geen sprake is van een beleidsarme overgang op deze manier.

### 20.14.2 Overwegingen.

De geldende bestemmingsplannen/komplannen kennen een bestemmingsregeling om met een binnenplanse afwijking onder voorwaarden toe te staan dat er verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd boven horeca- en detailhandelsvestingen die een bestemming 'Gemengd' hebben. Deze regeling is opgenomen op basis van het eerdere paraplubestemmingsplan 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'.

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit<sup>158</sup>.

Gelet op het bovenstaande is in het BP+ een aangescherpte regeling opgenomen voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, waarbij er een maximum is gesteld op het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en is beoogd om de bestaande verblijfsrecreatie inzichtelijk te maken door het opnemen van specifieke aanduidingen. Dit betreffen:

- een functieaanduiding voor het feitelijke gebruik, te weten: 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel';
- een maatvoeringsaanduiding die het aantal verblijfsrecreatieve eenheden aangeeft.

Echter, uit de inspraakreacties is gebleken dat er, ook vanuit de historische context vanuit de voormalige gemeenten, meer vergunningen/toestemming zijn verleend/gegeven dan in het BP+ zijn opgenomen. Verder wordt geconstateerd dat met de aangescherpte planregeling wordt beoogd dat de verblijfsrecreatie stopt wanneer de winkel/horeca stopt of een combinatie daarvan. Echter, dit is niet mogelijk als de detailhandel, horeca en de verblijfsrecreatie juridisch-planologisch wordt geborgd. Immers, dan blijft dat ontstane planologische rechten gelden. Om dit te voorkomen, worden in het BP+ de aanduidingen

<sup>158</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel 11 februari 2021; 20b.10154 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01101.

verwijderd en blijft enkel de binnenplanse, aangescherpte, afwijking in stand. Per aanvraag kan er dan een belangenafweging plaatsvinden en, mogelijk, voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen over bijvoorbeeld gebruiksbeëindiging.

#### 20.14.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het Bestemmingsplan+ waarbij de aanduidingen t.b.v. verblijfsrecreatie boven horeca/detailhandel worden geschrapt.

#### 20.14.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd, evenals de daaraan verbonden maatvoeringsaanduiding.

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

**21. BIJ ONTWERP BESTEMMINGSPLAN+ AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN**

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

**INVENTARISATIE  
AANPASSINGEN  
ONTWERP BESTEMMINGSPAN+  
INSPRAAK**

In deze inventarisatie staan de aanpassingen die doorgevoerd worden in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Dit naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp Bestemmingsplan+.

De aanpassingen zij als volgt gerubriceerd: vooroverlegpartners, stads- en dorpsraden, ondernemersverenigingen en inwoners per kern.

**VOOROVERLEGPARTNERS**

**Nederlandse Gasunie**

1. Op de verbeelding worden de gastransportleidingen opgenomen via een dubbelbestemming 'Leiding-Gas'.
2. Artikel 33 van planregels bij de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' wordt aangepast conform bijlage II van de vooroverlegreactie.

**Evides waterbedrijf**

1. Op de verbeelding worden de drinkwatertransportleidingen opgenomen via een dubbelbestemming 'Leiding-Water'.
2. Aan de planregels wordt de dubbelbestemming 'Leiding-Water' toegevoegd conform de vooroverlegreactie.

**Staatsbosbeheer**

1. Perceel Valkenisse, M, 1131 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur';
2. Perceel Valkenisse, M, 1132 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur';
3. Perceel Veere, N, 1000 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur';
4. Perceel Veere, N, 1599 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur';
5. Perceel Veere, N, 1603 wijzigen van Groen' naar 'Natuur';

**Vereniging Zeeuwse Molen**

1. Op de verbeelding Meliskerke wordt de 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen ter bescherming van molen 'Korenhoop' aan de Molenweg 3, Mariekerke, F, 1113.
2. Op de verbeelding Westkapelle wordt de 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' aangepast ter bescherming van molen 'De Noorman' aan de Molenwal 25, kadastraal Westkapelle, B, 5577.
3. Op de verbeelding Aagtekerke wordt de bouwhoogte op het perceel Molenpad 10, Mariekerke, I, 456, vastgelegd op 6,5 meter.
4. De bestemming van het perceel Mariekerke, I, 833 wordt aangepast van 'Groen' naar 'Wonen'.

**STADS EN DORPSRADEN**

**Dorpsraad Serooskerke**

1. Perceel 't Plein 2, kadastraal Veere, H, 1096 wijzigen in 'Wonen'.
2. Perceel Vrouwenpolderseweg 26, Veere, G, 2521 wijzigen van 'Wonen' in 'Agrarisch'.

**Stadsraad Domburg**

1. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd, evenals de daaraan verbonden maatvoeringsaanduiding.
2. Perceel Dr. Joh. G. Mezgerweg, kadastraal Domburg, F, 1160 wordt opgenomen in het BP+ waarbij de plangrens van zowel het BP+ als het bestemmingsplan 'Buitengebied' daarop wordt aangepast.

**Stadsraad Veere**

1. De artikelnummers 7 t/m 16 bij de bestemming 'Gemengd' wordt redactioneel gecorrigeerd.
2. Zie 'Algemeen'.
3. De 'Kadernotitie detailhandel en horeca voor de kern Veere opnemen als bijlage bij de toelichting.

**Stichting Dishoekraad**

1. Zie 'Algemeen'.

**Algemeen**

1. Aanpassing van de toelichting voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de Huisvestingsverordening tweede woningen en het bestemmingsplan.
2. Aanpassing van de toelichting voor wat betreft het gebruik van tweede woningen en recreatiewoningen.
3. Aanpassing van artikel 1.82 (begrip 'woning):

#### *1.82 woning*

*Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf, tenzij anders bepaald als gevolg van het in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023, dan wel diens rechtsopvolger(s), opgenomen werkingsgebied.*

4. Aanvulling artikel 43 met een extra lid d, luidende:

“d. het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een recreatiewoning overeenkomstig de begripsbepaling of een aanduiding 'recreatiewoning'.”

## **KERNEN**

### **Aagtekerke**

Geen aanpassingen.

### **Biggekerke**

1. Perceel Martinus Nijhoffstraat 3, kadastraal Valkenisse, F, 737 en 736 wordt de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in 'Wonen'.

### **Dishoek**

1. Zie 'Algemeen'.

### **Domburg**

1. Zie 'Algemeen'.
2. Voor het perceel Brouwerijweg 35, Domburg, F, 2688 wordt het bouwvlak conform het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' aangepast.
3. Voor het perceel Noordstraat 4-6, Domburg, F, 869, wordt de bestemming gewijzigd van 'Cultuur en Ontspanning' naar 'Detailhandel'.
4. De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol' wordt voor de panden Weststraat 26 t/m 32, Domburg, F, 181, 182, 183 en 184, geschrapt.
5. Aan de bestemming van het pand Weststraat 36, Domburg, F, 619 wordt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol' toegekend.
6. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd, evenals de daaraan verbonden maatvoeringsaanduiding.
7. Voor de percelen Markt 4 en 5, Domburg, F, 334 en 335, wordt aan de bestemming 'Gemengd' de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' toegekend.
7. De bestemming van de percelen Domburgseweg 26-28, Domburg, F, 2508 wordt gewijzigd van 'Horeca' in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1', waarbij een aanduiding 'horeca tot en met categorie 1' wordt toegekend en de bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen.
8. Perceel Dr. Joh. G. Mezgerweg, kadastraal Domburg, F, 1160 wordt opgenomen in het BP+ waarbij de plangrens van zowel het BP+ als het bestemmingsplan 'Buitengebied' daarop wordt aangepast.
9. De bestemming van de percelen Domburgseweg 26-28, Domburg, F, 2508 wordt gewijzigd van 'Horeca' in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1', waarbij een aanduiding 'horeca tot en met categorie 1' wordt toegekend en de bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen.
10. Aan de bestemming van het perceel Weststraat 11, Domburg, F, 2293, wordt de aanduiding 'wonen'.
11. De bestemming van de percelen Domburg, F, 2522 en 1731 krijgen de bestemming 'Natuur'.

### **Gapinge**

1. De bestemmingsgrens van de functieaanduiding 'Erf' wordt voor het perceel Veere, M, 477 aangepast in lijn met de bestemmingsgrenzen van de functieaanduiding 'Erf' van de percelen aan de Dorpsstraat.

### **Grijpskerke**

1. Bestemming 'Groen' van het perceel Mariekerke, L, 1975 aanpassen in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.
2. De bestemming 'Groen' van het perceel Mariekerke, L, 1974 aanpassen in 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf'.
3. Aan het bestemmingsvlak van het perceel Molenstraat 8, Mariekerke, K, 687 wordt de aanduiding 'erf' opgenomen.
4. De bestemming van het perceel Mariekerke, K, 825 wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen' zonder daarbij bouwmogelijkheden toe te kennen.

### **Koudekerke**

1. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2443, wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen;' met de functieaanduiding 'Erf'.
2. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2559, wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen;' met de functieaanduiding 'Erf'.
3. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2537, wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen;' met de functieaanduiding 'Erf'.
4. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2304 wordt gewijzigd van 'Sport' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf'.

5. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 695 wordt gewijzigd van ‘Sport’ naar ‘Kantoor’.
6. De grenzen van het bouwvlak van het perceel Valkenisse, K, 2519 wordt aangepast conform de tekeningen d.d. 15-092-2023 (kenmerk 2116 VO).
7. De maatvoeringsaanduiding ‘maximum bebouwingspercentage 5%’ wordt aangepast dat dit van toepassing is op het bestemmingsplan ‘Sport’.
8. Aan de bestemming ‘Sport’ wordt de functieaanduiding ‘maatschappelijk’ opgenomen.
9. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 1864 wijzigen van ‘Groen’ naar ‘Wonen;’ met de functieaanduiding ‘Erf’.

#### **Meliskerke**

Geen aanpassingen.

#### **Oostkapelle**

1. Zie algemeen.
2. Voor het perceel Duinweg 36, Domburg, K, 2185 wordt aan het bouwvlak van de bestemming ‘Wonen’ de maatvoeringsaanduiding ‘aantal woningen 2’ toegekend.
3. Een deel van het perceel Oude Domburgseweg 9, Domburg, K, 3345, wordt aangepast naar ‘Wonen’, waarbij het bestemmingsvlak, het bouwvlak en de aanduiding ‘erf’ overeenkomstig de aangrenzende percelen wordt aangepast.
4. Voor de percelen Oude Domburgseweg 42 t/m 58, Domburg, H, 1021, 1020, 1019, 1018, 1017, 1229, 1306 en 1307, wordt overeenkomst de naastgelegen percelen de functieaanduiding ‘erf’ toegekend.
5. Artikel 42, 5, sub d wordt als volgt aangepast met een toevoeging ‘gebouwen’.
6. De schuur op het perceel Egelantier 2, Domburg, K, 4050, krijgt de aanduiding ‘erf’.
7. Voor het perceel Halve Maanstraat 39, Domburg, H, 1695 wordt aan het bouwvlak van de bestemming ‘Wonen’ de maatvoeringsaanduiding ‘aantal woningen 3’ toegekend.

#### **Serooskerke**

Geen aanpassingen.

#### **Veere**

1. De bestemming van de woning Sluisweg 1, Veere, E, 128 krijgt de bestemming ‘Wonen’ waarbij de bestaande bebouwing wordt vastgelegd in een bouwvlak.
2. De bestemming van de woning Sluisweg 3, Veere, E, 128 krijgt de bestemming ‘Recreatie-Verblijfsrecreatie-3’ waarbij de bestaande bebouwing wordt vastgelegd in een bouwvlak.
3. Het perceel Kerkstraat 3, Veere, A, 2266 krijgt aan de bestemming ‘Gemengd-5’ een functieaanduiding ‘detailhandel’.
4. Het perceel Veere, A, 2310 wordt aangepast van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’, waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel Veere, A, 1929.
5. Het perceel Veere, A, 2311 wordt aangepast van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’, waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel Veere, A, 1929.
6. Het perceel Veere, A, 2313 wordt aangepast van ‘Wonen’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’.
7. Het perceel Veere, A, 2314 wordt aangepast van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’ waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel, Veere, A, 1928.
8. Het perceel Veere, A, 1724 wordt aangepast van ‘Wonen’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’, waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel Veere, A, 1928.
9. Aan het perceel Simon Oomstraat 3, Veere, A, 2264 de functieaanduiding ‘erf’ toekennen tot aan de Wijngaardstraat
10. Aan het perceel Kapellestraat 7a, Veere, A, 2154 de functieaanduiding ‘erf’ toekennen tot aan de Wijngaardstraat.
11. Het perceel Veere, A, 2291 wordt gewijzigd van ‘Groen’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘erf’.
12. Voor het perceel Veere, E, 1010 wordt de nieuwe bebouwing opgenomen in een bouwvlak binnen de bestemming ‘Wonen’.
13. Perceel Veere, E, 548 wijzigen van ‘Groen’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘erf’.
14. Perceel Veere, E, 1224 wijzigen van ‘Groen’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘erf’.
15. Voor het perceel Veere, N, 3019 wordt aan de bestemming ‘Natuur’ de functieaanduiding ‘water’ opgenomen.
16. Artikel 20.1, sub h worden aangevuld met: “en maximaal 1 woning”.

#### **Vrouwenpolder**

1. De bestemming van het perceel Veere, N, 3312 wordt aangepast van ‘Agrarisch’ naar ‘Tuin’.

#### **Westkapelle**

1. Aan het perceel Zuidstraat 3, Westkapelle, B, 3569 wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' toegekend.
1. De bestemming van het perceel Torenstraat 2, Westkapelle, B, 6665 wordt gewijzigd van ‘Wonen’ in ‘Bedrijf’ voor wat betreft de bestaande loods.
3. De bestemming van het perceel Zuidstraat 17, Westkapelle, B, 5275 wordt gewijzigd in ‘Recreatie-Verblijfsrecreatie-1’.
4. De bestemming van het perceel Noordstraat 12a, Westkapelle, B, 6057 wordt gewijzigd in ‘Wonen’.

#### **Zanddijk en Buiten de Veste**

1. Zie 'Algemeen'.

**Zoutelande**

1. Het perceel Langendam 12-12a, Valkenisse, D, 3022 en 665 krijgt de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie-1.
2. De bestemming 'Wonen' en de aanduidingen 'bed&breakfast' en 'pension' wordt gecorrigeerd voor enkel het perceel Langendam 11-13, Valkenisse, D, 2574.

**Plangrens**

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| 1. Wilgenhoekweg 24 uit BP+                      |                                    |
| 2. Wijzigingsplan Smidsbaerd uit BP+             | NL.IMRO.0717.0112WPZeesterMlk-OW01 |
| 3. Bestemmingsplan De Biezenweie uit BP+         | NL.IMRO.0717.0161BPSerOos-OW01     |
| 4. Bestemmingsplan Volkstuin Westkapelle uit BP+ | NL.IMRO.0717.0169BPVolksWes-VG01   |

## **22. WAS/WORDT LIJST GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN vs. VOORONTWERP**

### **BESTEMMINGSPLAN+**

<b>Regeling geldende komplannen</b>	<b>Wijzigingen (voor)ontwerp bestemmingsplan</b>
<p>Elke bestemming heeft zijn eigen 'algemene regels', zoals bijvoorbeeld de gebruiksregels en afwijkingsregels. Dit heeft geleid tot onderlinge verschillen, zowel tussen bestemmingen als tussen de verschillende plannen, zonder dat dit beoogd was.</p>	<p>De regels die voor (bijna) alle bestemmingen gelden, zijn opgenomen in een algemeen deel van het bestemmingsplan en in de bestemmingsgebonden regels is een verwijzing opgenomen. Zo hoeft bijvoorbeeld de nieuwe aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' niet bij alle bestemmingen waar deze voorkomt te worden opgenomen, maar geldt een verwijzing naar de algemene regels. Dit voorkomt fouten. Een algemeen voorkomende aanduiding zonder bijpassende regeling zal niet meer voorkomen.</p>
<p>In de geldende komplannen is onder voorwaarden verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'. Het college kan hiervoor een omgevingsvergunning verlenen en heeft van deze mogelijkheid regelmatig gebruik gemaakt</p>	<p>In het voorontwerp is beoogd de vergunde situaties inzichtelijk te maken met een functieaanduiding voor het gebruik en een maatvoeringsaanduiding voor het aantal eenheden. Deze aanduidingen zijn nieuw ten opzichte van de bestaande situatie.</p> <p>Voorgesteld is om deze aanduidingen in het ontwerpbestemmingsplan te verwijderen. Enerzijds omdat is gebleken dat het niet mogelijk is daadwerkelijk alle vergunde situaties te achterhalen en op te nemen, dus dat leidt tot onzekerheid en mogelijk tot rechtsongelijkheid. Immers, de nieuwe regels bepalen onder meer dat het gebruik beëindigd moet worden als de winkel of horecagelegenheid sluit. Dit is niet mogelijk als er een rechtstreekse aanduiding binnen de bestemming is opgenomen. Daarmee worden locaties die nu buiten beeld blijven bevoordeeld, evenals nieuwe situaties niet op de verbeelding kunnen staan.</p>
	<p>Daarnaast is de regeling beperkt en aangescherpt. Zo is er is een maximum aantal van 2 eenheden opgenomen, geldt de noodzaak voor de aanleg van 1 parkeerplaats per eenheid op eigen terrein (dus niet langer elders), gelden er regels voor de oppervlakte (niet meer dan de oppervlakte van de winkel of horecagelegenheid én niet meer dan 40m<sup>2</sup>) en moet de verblijfsrecreatieve</p>



	verhuur worden beëindigd als het gebruik van de winkel of de horecagelegenheid stopt
De geldende komplannen maken het rechtstreeks mogelijk om recreatief nachtverblijf aan te bieden in de vorm van een domburgse zomerwoning (= specifieke gebruiksregel) of via kamerverhuur (= specifieke gebruiksregel voor enkel bedrijfswoningen of via de regeling voor een bedrijf aan huis). kamerverhuur/ bed & breakfast). Hiervoor moet wel aan de in het komplan opgenomen voorwaarden worden voldaan, bijvoorbeeld t.a.v. het beschikbaar hebben van een parkeerplaats op eigen terrein.	Gebleken is dat een overzicht over de aantallen zomerwoningen ontbreekt (er is immers geen vergunning meer nodig). Dat is te overzien, maar ook kan niet gecontroleerd worden of wel aan de voorwaarden wordt voldaan. Met name het beschikbaar hebben van een parkeerplaats is hierbij een aandachtspunt. Ook nu het wel beschikbaar hebben van een dergelijke parkeerplaats er vaak toe leidt dat de eigen auto('s) van de bewoners op de openbare weg worden geplaatst. Om dit te reguleren is het aanbieden van recreatief nachtverblijf verbonden aan een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning. Verder is de mogelijkheid opgenomen via een binnenplanse afwijking en daarmee is het gebruik vergunningsplichting.
	Ook is de regeling aangepast naar aanleiding van diverse uitspraken. Uitdrukkelijk is het aantal beperkt tot één aan te bieden recreatief nachtverblijf aan één huishouden. De parkeerregeling is aangescherpt, overeenkomstig de regeling in bijvoorbeeld het bestemmingsplan Herontwikkeling Singelgebied. Dit betekent dat de parkeerplaats ten behoeve van de gasten van de zomerwoning in aanvulling op de voor de woning benodigde eigen parkeerplaats(en) wordt aangelegd.
In de geldende komplannen is geen regeling opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen.	Het ontbreken van een regeling leidt tot discussie en onzekerheid (mede als gevolg van interpretatieverschillen). Dit is ongewenst, zodat twee algemene regels zijn opgenomen. In artikel 42.7 is een algemene regeling opgenomen waarbij voor het ondergronds bouwen dezelfde regels gelden voor het bovengronds bouwen, mits binnen het bouwvlak en onder de oppervlakte van de bovengrondse bebouwing en niet dieper dan 3,5 onder peil.
In de geldende komplannen is het door de gemeenteraad vaststelde beleid ten aanzien van cultuurhistorie niet verwerkt, het beleid is van een latere datum.	Aan de in het beleid opgenomen bebouwing is een aanduiding toegekend, te weten 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol.

	Artikel 42.8 bevat de daarbij passende regels die een beschermende werking hebben ten aanzien van sloop en wijziging van de betreffende panden.
De geldende komplannen kennen een regeling voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten <u>in</u> een woning.	De uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten leidt anders dan de beroepsmatige activiteiten regelmatig tot discussie. Beroepsmatige activiteiten betreffen de zgn. vrije beroepen en hierover is voldoende jurisprudentie beschikbaar om inzichtelijk te maken wat wel of niet kan. Bedrijfsmatige activiteiten die bijvoorbeeld toezien op het aanbieden van scholing/cursussen of lessen zijn, door de verkeersaantrekkende werking al snel niet meer kleinschalig. De aard van de toegestane activiteiten is dan ook verduidelijkt door een Staat van Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te koppelen aan de planregels (artikel 43.2 en Bijlage 6).
	De regels zijn op onderdelen verruimd, zo is de toegestane oppervlakte aan die voor de activiteit in gebruik mag zijn niet gewijzigd maar is dit niet langer gebonden aan een ruimte in de woning. Het mag ook in een bijgebouw of buiten gebouwen. Abusievelijk is de voorwaarde dat de activiteit moet worden uitgeoefend door de bewoner van de woning weggevalen. Deze voorwaarde wordt in het ontwerpbestemmingsplan weer toegevoegd.
	Artikel 45.7 omvat een bevoegdheid voor het college om in afwijking van het bepaalde in artikel 43.2 en de Staat van Kleinschalige bedrijfsactiviteiten het geven van kleinschalige cursussen onder voorwaarden te vergunnen.
De geldende komplannen kennen geen regeling voor kamerverhuur anders dan via het spoor van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis.	Als kleinschalige bedrijfsmatige activiteit aan huis is het bieden van recreatief nachtverblijf uitdrukkelijk uitgesloten. Opgenomen is een aparte regeling (artikel 45.6) die is gebaseerd op het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.
De regels van de molenbiotoop zijn niet voor alle molens hetzelfde en geen van alle zijn ze in overeenstemming met het provinciaal beleid.	De regels voor de molenbiotoop zijn in overeenstemming gebracht met de provinciale verordening.
De geldende komplannen kennen geen definities inzake 'wonen' of 'woning',	De definities die in het voorontwerp bestemmingsplan waren opgenomen hebben tot veel onrust geleid, omdat ze

hetgeen tot ongewenste interpretatieverschillen leidt.

niet waren afgestemd op de Huisvestingsverordening 2<sup>e</sup> woningen. Als gevolg van de inspraakreacties zijn de definities aangepast op de inhoud van de Huisvestingsverordening en is ook de toelichting aangevuld om het verschil tussen de beide kaders toe te lichten.

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023



## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

Het bestemmingsplan Kernen Veere Plus met identificatienummer NL.IMRO.0717.0140BPPlus-ONo1 van de gemeente **Veere**.

### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0717.0140BPPlus-ONo1 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### 1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aan- en uitbouw

Een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### 1.6 aan-huis-gebonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat in een (bedrijfs)woning of bijbehorend bouwwerk uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.7 agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van agrarische producten door middel van:

- a. het telen van gewassen, waaronder begrepen fruit- en houtteelt;
- b. het houden of fokken van dieren;  
nader te onderscheiden in:
  - c. grondgebonden bedrijf: een bedrijf dat (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruik wordt gemaakt van open grond of plat glas dan wel ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van niet meer dan 1 meter;
  - d. kassenbedrijf: een bedrijf gericht op de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
  - e. niet-grondgebonden bedrijf: een bedrijf dat (nagenoeg) niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel, waaronder begrepen:
    - intensieve veehouderij: zijnde een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf als hiervoor bedoeld, gericht op de teelt van slacht-, fok-, leg-, of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang;
    - intensieve tuinbouw in gebouwen: zijnde een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf als hiervoor bedoeld, gericht op de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel in gebouwen en (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
    - de teelt van slakken, wormen;
  - f. aquacultuur: de teelt van (zout)watergebonden organismen, waaronder begrepen zagers, schelpdieren en vissen.

### **1.8 agrarisch deskundige**

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het agrarisch gebied, zoals de agrarische adviescommissie voor de provincie Zeeland.

### **1.9 archeologisch deskundige**

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek.

### **1.10 archeologisch onderzoek**

Onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden verricht door of namens een dienst of instelling die over een certificaat beschikt.

### **1.11 archeologische waarde**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden, gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak.

### **1.12 antennedragers**

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

### **1.13 antenne-installatie**

Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

### **1.14 aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### **1.15 bedrijf**

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

### **1.16 bedrijfswoning**

Een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, slechts bestemd voor een huishouden wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is.

### **1.17 bedrijfsvloeroppervlakte**

De totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten, exclusief parkeerkelders en patio's.

### **1.18 bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **1.19 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.20 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.21 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

### **1.22 bijgebouw**

Een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

### **1.23 bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### **1.24 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.25 bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.26 bouwperceelsgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.27 bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

### **1.28 bouwwerk**

Een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

### **1.29 centrale bedrijfsmatige exploitatie**

Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden.

### **1.30 consumentenvuurwerk**

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

### **1.31 containervelden**

Al dan niet verharde percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten.

### **1.32 cultuurhistorische waarde**

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

### **1.33 cultuur en ontspanning**

Voorzieningen zoals een atelier, bioscoop, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, kinderboerderij, museum, muziekschool, muziektheater, sauna, speeltuin, theater, wellness of daarmee vergelijkbare voorzieningen.

### **1.34 dakkapel**

Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen.



### **1.35 detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

### **1.36 detailhandel in volumineuze goederen**

- a. brand- of explosiegevaarlijke goederen;
- b. auto's, motoren, keukens, badkamers, boten, caravans en landbouwwerktuigen;
- c. tuinbenodigdheden;
- d. grove bouwmaterialen;
- e. meubels en woninginrichtingsartikelen;

en in combinatie daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderdelen, onderhoudsmiddelen en / of materialen.

### **1.37 dienstverlening**

Het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals kapsalons, autorijscholen, makelaars en pedicures.

### **1.38 evenementen**

Gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur, die (inclusief opbouw en afbraak) langer duren dan 10 dagen per evenement.

### **1.39 feestzaal**

Zaalruimte die onderdeel is van een maatschappelijke bestemming en waar naast de maatschappelijke functies tevens ondergeschikt gebruik voor zalenhuur ten behoeve van bruiloften, feesten en partijen is toegestaan.

### **1.40 frans balkon**

Hekwerk voor naar binnen openslaande deuren op de verdieping waarmee binnen een buitenruimte wordt gecreëerd welke aan de buitenzijde van de deuren niet betreedbaar is.

### **1.41 gebouw**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.42 hoofdgebouw**

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.43 horecabedrijf**

Een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van dranken en / of etenswaren, teneinde deze ter plaatse te nuttigen, al dan niet in combinatie met:
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf.

### **1.44 huishouden**

Eén of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid.

#### **1.45 kamerverhuur**

Een ruimte in een permanente bewoonde (bedrijfs)woning die ter verhuur wordt aangeboden voor recreatief nachtverblijf. Deze ruimte is alleen bereikbaar via de hoofdingang van de woning, zonder dat een toiletruimte, badruimte of technische ruimte betreden moet worden. Er is uitsluitend sprake van logies met of zonder ontbijt. Er is in de verhuurkamer geen vaste of mobiele keuken of kookgelegenheid aanwezig.

#### **1.46 kantoor(ruimte)**

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten op financieel, administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied.

#### **1.47 kampeermiddel**

Een mobiel of plaatsgebonden kampeermiddel.

#### **1.48 kelder**

Een gedeelte van een gebouw, dat aan de bovenzijde wordt afgedekt door de begane grondvloer van datzelfde gebouw.

#### **1.49 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Het in een (bedrijfs)woning en/of in een bijbehorend bouwwerk uitsluitend door de bewoner(s) op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning en het woonperceel in overwegende mate hun woonfunctie behouden met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

#### **1.50 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**

Voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

#### **1.51 landschappelijke waarde**

De aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

#### **1.52 landschaps- en natuurdeskundige**

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van landschap en natuur.

#### **1.53 maatschappelijke voorzieningen**

Voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, verenigingsleven, opvoeding, kinderopvang, openbaar bestuur en andere openbare en sociale voorzieningen.

#### **1.54 mantelzorg**

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

#### **1.55 milieudeskundige**

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu.

#### **1.56 molendeskundige**

De vereniging De Zeeuwse Molen of de Hollandsche Molen dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake molens.

### **1.57 natuurwaarden**

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

### **1.58 NEN**

Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

### **1.59 nutsvoorzieningen**

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, waterhuishoudkundige voorzieningen,abri's en apparatuur voor telecommunicatie.

### **1.60 ondergeschikt bouwdeel**

Bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de gevel of het dakvlak van een bouwwerk uitsteekt en niet gericht is op vergroting van de oppervlakte, zoals dakgoten, dakoverstekken tot 75 cm, regenafvoerpijpen, rookgasafvoeren, schoorstenen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftopbouwen, lichtkappen, gevel- en kroonlijsten, luifels en franse balkons.

### **1.61 overig bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.62 overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

### **1.63 parkeerplaats**

Een plek waar iemand zijn of haar auto, betaald of onbetaald mag parkeren, met een minimale omvang van 2,5 x 5 meter.

### **1.64 peil**

- a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt;
- b. bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

### **1.65 pension**

Een gebouw, bestemd om gelijktijdig door meerdere gezinnen of daarmee gelijk te stellen groepen van personen te worden gebruikt voor verblijfsrecreatie, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten maar niet aan passanten.

### **1.66 recreatiewoning**

Een gebouw, geen groepsaccommodatie, geen woonkeet en geen (sta)caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bestemd is voor recreatief nachtverblijf door uitsluitend een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

### **1.67 recreatief nachtverblijf**

Recreatie, niet zijnde permanente bewoning, in ruimten welke zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, hotel, pension of kampeermiddel, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

### **1.68 seksinrichting**

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.69 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'**

De Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' die deel uitmaakt van deze regels (zie Bijlage 1).

### **1.70 Staat van Horeca-activiteiten**

De Staat van Horeca-activiteiten die deel uitmaakt van deze regels (zie Bijlage 2).

### **1.71 Staat van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

De Staat van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die van deze regels deel uit maakt (zie Bijlage 3).

### **1.72 standplaats**

Het gedeelte van een kampeerterrein aangewezen voor recreatief nachtverblijf in één of meerdere kampeermiddelen, waarbij de standplaatsen voor kampeermiddelen nader zijn te onderscheiden in:

- a. permanente standplaats: een standplaats bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel en twee bijzettentjes van maximaal 6 m<sup>2</sup>, dat gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn ten behoeve van recreatief nachtverblijf.
- b. toeristische standplaats: een standplaats bestemd voor het plaatsen van één of meerdere kampeermiddelen, niet zijnde een stacaravan, ten behoeve van recreatief nachtverblijf, nader te onderscheiden in:
  1. één kampeermiddel met maximaal twee bijzettentjes, van maximaal 6 m<sup>2</sup> of;
  2. maximaal drie tentjes van maximaal 6 m<sup>2</sup>.

### **1.73 terrasoverkapping**

De overkapping van een terras van een horecagelegenheid.

### **1.74 verblijfsrecreatie**

Recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf zoals een recreatiewoning, logeergebouw, pension of kampeermiddel, door personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

### **1.75 verenigingsgebouw**

Gebouw met primair een verenigings- en/of gemeenschapsfunctie, zoals een dorps huis, clubhuis, jeugdcentrum, soos of sportkantine.

### **1.76 winkelvloeroppervlak (wvo)**

Het oppervlak van een (winkel)unit dat voor publiek vrij toegankelijk is, danwel zichtbaar is inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen. Bij dit oppervlak worden bijvoorbeeld paskamers en etalages gerekend.

### **1.77 voorgevel van een gebouw**

Het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een gebouw. Indien meerdere delen van het gebouw naar de weg zijn gekeerd (hoekkavel), bepaalt het bevoegd gezag welke zijde als voorgevel moet worden beschouwd.

### **1.78 voorgevelrooilijn**

Een denkbeeldige dan wel met de aanduiding 'gevellijn' aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

### **1.79 waterhuishoudkundige voorzieningen**

Voorzieningen die nodig zijn voor een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, (hemel)waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, ondergrondse bergbezinkbassins en dergelijke.

### **1.80 Wgh-inrichtingen**

Bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

### **1.81 wonen**

Het gebruiken van een woning.

### **1.82 woning**

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf, tenzij anders bepaald als gevolg van het in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023, dan wel diens rechtsopvolger(s), opgenomen werkingsgebied.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

### 2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. Ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. Ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

### 2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### 2.5 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.6 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### 2.7 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

### 2.8 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de bovenkant van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.9 vloeroppervlakte

De gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Agrarisch

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven, alsmede voor toeristisch-recreatief medegebruik zoals fietsen, wandelen en paardrijden;
- b. bedrijfswoningen;
- c. de volgende niet-agrarische neventakken:
  1. verkoop van boerderij- en streekproducten;
  2. opslag van strandhuisjes en kleedcabines;
  3. opslag van kampeermiddelen en boten;
  4. opslag van agrarische producten;
  5. stalling van paarden.
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien laad- en losruimte.

#### *Aanduidingen*

- e. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie uitgesloten': geen toeristisch recreatief medegebruik toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': tevens het behoud, herstel en / of versterking van de aanwezige landschappelijke waarden, bestaande uit:
  1. het open, nagenoeg onbebouwd karakter, of
  2. het besloten, nagenoeg onbebouwd karakter, of
  3. binnenduinrand;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden': mede ter behoud en versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bunker': tevens een bunker ten behoeve van de opslag van explosieven;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – parkeerterrein-overloopterrein': tevens een overloopparkeerterrein;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – pumptrackbaan': tevens een pumptrackbaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schapenkooi': tevens een schapenkooi;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – trapveld': tevens een trapveld;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping': tevens een kleinschalig kampeerterrein;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'tuin': tevens een tuin.

### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels van artikel 47 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. per bouwvlak is ten hoogste één agrarisch bedrijf toegestaan;
- c. bedrijfsgebouwen zijn slechts toegestaan indien dit gelet op aard, omvang en inrichting van het bedrijf noodzakelijk is voor de continuïteit dan wel voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. de afstand van bouwwerken, niet zijnde terreinafscheidingen, tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

#### **3.3.1 Oprichten van stellingen en overkappingsconstructies buiten het bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het oprichten van stellingen en overkappingsconstructies als teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingsconstructies zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van fruitteelt;
- b. de teeltondersteunende voorzieningen staan ten dienste aan en zijn bedrijfseconomisch ondergeschikt aan het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. stellingen zijn uitsluitend toegestaan in aansluiting op agrarische bouwvlakken;
- e. de oppervlakte van stellingen en overkappingsconstructies bedraagt per agrarisch bedrijf ten hoogste 1 ha;
- f. bebouwing gelet op de aard, omvang en inrichting van het bedrijf noodzakelijk is voor de continuïteit dan wel voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- g. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien dit leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bouwvlakken;
- h. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing, met dien verstande dat:
  1. de landschappelijke inpassing dient te waarborgen dat de betreffende ontwikkelingen ook in de winterperiode grotendeels aan het zicht worden onttrokken;
  2. het bevoegd gezag bij toepassing van deze bevoegdheid verlangen dat een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente wordt afgesloten, waarin wordt verwezen naar een opgesteld plan waarin de ruimtelijke kwaliteitswinst is vormgegeven en waarin de realisering en het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing worden vastgelegd;
  3. de landschappelijke inpassing bestaat uit twee rijen beplanting met regelmatige plantafstand bestaande uit hoog opgaande streekeigen soorten;
- i. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van:
  1. de agrarisch deskundige omtrent de vraag of het bouwplan betrekking heeft op een volgens dit artikel toelaatbaar bedrijf en de vraag of voldaan wordt aan het bepaalde onder f;
  2. de landschaps- en natuurdeskundige omtrent de vraag of wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing als bedoeld in het bepaalde onder h.

#### **3.3.2 Afstand tot zijdelingse perceelsgrens**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder d met betrekking tot de afstand tot de perceelsgrens, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien dit leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bouwvlakken;
- b. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien bebouwing gelet op de aard, omvang en inrichting van het bedrijf noodzakelijk is voor de continuïteit dan wel voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.



Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. fruitteelt ter plaatse van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden, of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie (minicampings daaronder begrepen) is niet toegestaan;
- c. containervelden buiten een bouwvlak zijn niet toegestaan;
- d. afdekfolies zijn niet toegestaan, behalve voor een aaneengesloten jaarlijkse periode van 4 maanden;
- e. mestbassins of waterbassins te realiseren en te gebruiken is niet toegestaan;
- f. de winkelvloeroppervlakte ten behoeve van de verkoop van boerderij- en streekproducten bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
- g. niet-agrarische neventakken zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte neventak;
- h. de activiteiten als genoemd in lid 3.1 onder c uitsluitend zijn toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak en binnen bestaande bebouwing en onder de voorwaarde dat voldoende parkeer-, laad- en losgelegenheid op eigen terrein beschikbaar is;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bunker' is het slopen van bouwwerken niet toegestaan.

### **3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **3.5.1 Aanlegverbod werken of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning**

Het is uit oogpunt van de aanwezige landschappelijke en / of natuurwetenschappelijke waarden verboden op of in gronden met de aanduiding 'landschapswaarden' of 'natuur- en landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van verhardingen boven een oppervlaktemaat van 100 m<sup>2</sup> en het aanleggen van paden;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het graven, verbreden, dempen van sloten, het aanbrengen van ondergrondse drainage;
- e. het wijzigen van houtwalprofielen;
- f. het aanleggen of aanbrengen van kaden en aanlegplaatsen;
- g. het verwijderen (vellen, rooien) van houtgewassen;
- h. het beplanten van gronden met houtgewassen die bij de inwerkingtreding van het plan niet reeds met houtgewassen beplant waren;
- i. het blijvend omzetten van grasland in bouwland;
- j. het diepploegen (meer dan 50 cm) is afstemming met de regels m.b.t. archeologische waarde niet wenselijk (hier 50 cm en dieper en bij archeologie 40 cm en dieper).

#### **3.5.2 Uitzondering op het aanlegverbod**

Het verbod van 3.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen, waaronder in ieder geval verstaan ploegen, eggen, het uitbaggeren van sloten en greppels;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer;
- c. reeds in uitvoering dan wel vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. bedoeld zijn in lid 3.5.1 maar de in lid 3.5.1 omschreven waarden van deze gronden niet aantasten;
- e. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 3.3 in acht is genomen.

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging', en daarmee naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd;
- b. bedrijfswoningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien laad- en losruimte en afvalverzamelvoorzieningen.

*Aanduidingen:*

In afwijking van het bepaalde onder a:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne': uitsluitend een brandweerkazerne;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling': uitsluitend een caravanstalling;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal': uitsluitend een gemaal;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend nutsvoorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend opslagactiviteiten behorend tot maximaal categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf': tevens een aannemersbedrijf;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – auto-garagebedrijf': tevens een auto-/garagebedrijf;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bakkerij': tevens en bakkerij;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijf tot en met categorie A': uitsluitend bedrijven tot en met categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groothandel in veevoer': tevens een groothandel in veevoer;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kraanverhuurbedrijf': tevens een kraanverhuurbedrijf;
- o. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf': tevens een transportbedrijf;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg': uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen, zonder lpg;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor wonen.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;

- c. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is een bedrijfswoning niet toegestaan;
- e. het is niet toegestaan de onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen, bouwstoffen en daarmee vergelijkbare materialen met een hoogte van meer dan 1,5 m.
- f. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- g. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

##### **4.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit een categorie hoger dan in lid 4.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- c. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- f. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- g. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- h. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of aan de genoemde criteria voor het afwijken van de gebruiksregels is voldaan.

## Artikel 5 Cultuur en ontspanning

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, zoals een speeltuin, theater, bioscoop, wellness etc.;
- b. bedrijfswoningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens voor dienstverlening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 4': tevens voor detailhandel, maatschappelijk in de vorm van bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven en religie en voor wonen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor wonen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien (ontsluitings)wegen.

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

#### 5.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. detailhandel is toegestaan voor zover dit een ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in lid 5.1 genoemde bestemming;
- c. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- d. verkooppunten van motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- e. ondergeschikte horeca is toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
  1. horeca is toegestaan voor zover dit een ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in lid 5.1 genoemde bestemming;
  2. voorkomend in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
  3. het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het totale bedrijfsvloeroppervlak.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 4' gelden de volgende specifieke gebruiksregels:
  1. wonen is niet toegestaan op de begane grond;
  2. het aantal wooneenheden bedraagt ten hoogste 4;
  3. detailhandel en maatschappelijk is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

### 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

## Artikel 6 Detailhandel

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. bedrijfswoningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen.

#### *Aanduidingen*

- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning': tevens voor cultuur en ontspanning;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus': tevens voor detailhandel in volumineuze goederen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens voor dienstverlening;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor kantoren;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': tevens recreatiewoningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – consumentenvuurwerk'; tevens opslag van en detailhandel in consumentenvuurwerk;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'terras': tevens een terras;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': tevens voor verblijfsrecreatie;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor wonen.

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

#### 6.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- c. verkooppunten van motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- d. ondergeschikte horeca is toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
  1. horeca is toegestaan voor zover dit een ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in lid 6.1 genoemde bestemming;
  2. voorkomend in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
  3. het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het totale winkelvloeroppervlak met een maximum van 30 m<sup>2</sup>.
- e. ondergeschikte dienstverlening is toegestaan onder de voorwaarde dat het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het totale winkelvloeroppervlak met een maximum van 30 m<sup>2</sup>;
- f. opslag van en detailhandel in consumentenvuurwerk is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - consumentenvuurwerk' met dien verstande dat de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk niet is toegestaan.

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

## Artikel 7 Gemengd - 1

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- b. bedrijfswoningen;
- c. cultuur en ontspanning;
- d. detailhandel;
- e. dienstverlening;
- f. horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- g. kantoren;
- h. maatschappelijke voorzieningen;
- i. wonen;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien sport- en speelvoorzieningen.

#### *Aanduidingen*

- k. ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne': uitsluitend een brandweerkazerne;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': uitsluitend detailhandel;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus': tevens voor detailhandel in volumineuze goederen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'erf': voor erven bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend voor garages en bergplaatsen ten behoeve van de stalling van vervoermiddelen en huishoudelijke berg- en werkruimte;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'pension': tevens een pension;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': tevens een recreatiewoning;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf': tevens een aannemersbedrijf;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca tot en met categorie 1c': horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 1d': horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1d van de Staat van Horeca-activiteiten;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonzorgvoorziening': tevens een woonzorgvoorziening;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt': tevens eens supermarkt;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': tevens voor verblijfsrecreatie.

### 7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

#### 7.3.1 Bebouwen van erf tot 75%

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 43.5 voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er blijven voldoende mogelijkheden op het perceel over om te voorzien in de opslagbehoefte en afvalverwerking en er is voldoende ruimte voor vluchtwegen en dergelijke;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig

aangetast.

## **7.4 Specifieke gebruiksregels**

### **7.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- c. gebruik van achtererven van horecabedrijven als terras en / of speeltuin is niet toegestaan.

## **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

### **7.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit een categorie hoger dan in lid 7.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 7.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 7.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- c. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- f. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- g. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- h. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of aan de genoemde criteria voor het afwijken van de gebruiksregels is voldaan.

### **7.5.2 Afwijken voor hogere categorie Staat van Horeca-activiteiten**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor het toelaten van een horecabedrijf dat voorkomt in één categorie hoger dan toelaatbaar in de Staat van Horeca-activiteiten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf kan naar aard en invloed op de omgeving worden geacht te behoren tot de in 7.1 genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### **7.5.3 Realisatie van een terras of speeltuin**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.1 voor het realiseren van een terras of speeltuin op het achtererf van horecabedrijven, met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.



#### **7.5.4 Verblifsrecreatie boven horeca en detailhandel**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 7.1 voor het toelaten van verblifsrecreatie boven horeca en detailhandel met inachtneming van het volgende:

- a. verblifsrecreatie is niet toegestaan op de begane grond van gebouwen;
- b. per verblifsrecreatieve eenheid is blijvend voorzien in ten minste 1 parkeerplaats;
- c. de parkeerplaats(en) dient/dienen op eigen terrein, dat wil zeggen op het terrein van het pand, waar verblifsrecreatie plaatsvindt, te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
- d. aangetoond wordt dat de exploitatie van verblifsrecreatie wordt uitgeoefend door de exploitant van de horeca- of detailhandelsfunctie.
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. per adres mogen maximaal twee verblifsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
- g. de oppervlakte van verblifsrecreatieve eenheden tezamen mag niet meer zijn dan de bedrijfs-, respectievelijk, winkelvloeroppervlakte van de horeca- of detailhandelsfunctie;
- h. de oppervlakte per appartement bedraagt niet meer dan 40 m<sup>2</sup>;
- i. bij beëindiging van de horeca- of detailhandelsfunctie moet de verblifsrecreatie ook worden beëindigd.

## Artikel 8 Gemengd - 2

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- b. cultuur en ontspanning;
- c. dienstverlening;
- d. kantoren;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. wonen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien sport- en speelvoorzieningen.

#### *Aanduidingen*

- h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten' is een bedrijf uitgesloten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening uitgesloten' is dienstverlening uitgesloten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' is een kantoor uitgesloten;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': tevens voor verblijfsrecreatie;
- l. In afwijking van het bepaalde onder f is ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen niet toegestaan.

### 8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

#### 8.3.1 Bebouwen van erf tot 75%

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 43.5 voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er blijven voldoende mogelijkheden op het perceel over om te voorzien in de opslagbehoefte en afvalverwerking en er is voldoende ruimte voor vluchtwegen en dergelijke;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

#### 8.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. wet geluidhinder-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- e. evenementen zijn toegestaan onder de voorwaarden dat het past binnen het geldende beleid 'Nota Evenementenbeleid 2016' of een opvolger daarvan.

## **8.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

### **8.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit een categorie hoger dan in lid 8.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 8.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 8.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- c. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- f. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- g. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- h. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of aan de genoemde criteria voor het afwijken van de gebruiksregels is voldaan.

## Artikel 9 Gemengd - 3

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. wonen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'pension': een pension;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'terras': tevens een terras;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien sport- en speelvoorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 9.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

#### 9.3.1 Bebouwen van erf tot 75%

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 43.5 voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er blijven voldoende mogelijkheden op het perceel over om te voorzien in de opslagbehoefte en afvalverwerking en er is voldoende ruimte voor vluchtwegen en dergelijke;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 9.4 Specifieke gebruiksregels

#### 9.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- c. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- d. in combinatie met detailhandel is ondergeschikte horeca toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
  1. horeca is toegestaan voor zover dit een ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in lid 9.1 genoemde bestemming;
  2. voorkomend in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
  3. het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het totale winkelvloeroppervlak met een maximum van 30 m<sup>2</sup>.
- e. in combinatie met detailhandel is ondergeschikte dienstverlening toegestaan, onder de voorwaarde dat het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het totale winkelvloeroppervlak met een maximum van 30 m<sup>2</sup>.
- f. gebruik van achtererven van horecabedrijven als terras en / of speeltuin is niet toegestaan;
- g. evenementen zijn toegestaan onder de voorwaarden dat het past binnen het geldende beleid 'Nota Evenementenbeleid 2016' of een opvolger daarvan.

## **9.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

### **9.5.1 Verblijfsrecreatie boven detailhandel**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 9.1 voor het toelaten van verblijfsrecreatie boven detailhandel met inachtneming van het volgende:

- a. verblijfsrecreatie is niet toegestaan op de begane grond van gebouwen;
- b. per verblijfsrecreatieve eenheid is blijvend voorzien in ten minste 1 parkeerplaats;
- c. de parkeerplaats(en) dient/dienen op eigen terrein, dat wil zeggen op het terrein van het pand, waar verblijfsrecreatie plaatsvindt, te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
- d. aangetoond wordt dat de exploitatie van verblijfsrecreatie wordt uitgeoefend door de exploitant van de horeca- of detailhandelsfunctie.
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. per adres mogen maximaal twee verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd tenzij anders aangegeven op de verbeelding.
- g. de oppervlakte van verblijfsrecreatieve eenheden tezamen mag niet meer zijn dan de bedrijfs-, respectievelijk, winkelvloeroppervlakte van de detailhandelsfunctie;
- h. de oppervlakte per appartement bedraagt niet meer dan 40 m<sup>2</sup>;
- i. Bij beëindiging van de horeca- of detailhandelsfunctie moet de verblijfsrecreatie ook worden beëindigd.

## Artikel 10 Gemengd - 4

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- b. wonen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien sport- en speelvoorzieningen.

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

#### 10.3.1 Bebouwen van erf tot 75%

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 43.5 voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:

- d. er blijven voldoende mogelijkheden op het perceel over om te voorzien in de opslagbehoefte en afvalverwerking en er is voldoende ruimte voor vluchtwegen en dergelijke;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 10.4 Specifieke gebruiksregels

#### 10.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. wet geluidhinder-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- e. evenementen zijn toegestaan onder de voorwaarden dat het past binnen het geldende beleid 'Nota Evenementenbeleid 2016' of een opvolger daarvan.

### 10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

#### 10.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit een categorie hoger dan in lid 10.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 10.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';

- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 10.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- c. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- f. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- g. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- h. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of aan de genoemde criteria voor het afwijken van de gebruiksregels is voldaan.

## Artikel 11 Gemengd - 5

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd -5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. wonen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien sport- en speelvoorzieningen;

#### *Aanduidingen*

- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1c': tevens horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'terras': tevens een terras;
- g. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen niet toegestaan.

### 11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 11.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

#### 11.3.1 Bebouwen van erf tot 75%

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 43.5 voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er blijven voldoende mogelijkheden op het perceel over om te voorzien in de opslagbehoefte en afvalverwerking en er is voldoende ruimte voor vluchtwegen en dergelijke;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 11.4 Specifieke gebruiksregels

#### 11.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- c. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- d. gebruik van achtererven van horecabedrijven als terras en / of speeltuin is niet toegestaan;
- e. evenementen zijn toegestaan onder de voorwaarden dat het past binnen het geldende beleid 'Nota Evenementenbeleid 2016' of een opvolger daarvan.



## **11.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

### **11.5.1 Afwijken Staat van Horeca-activiteiten**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1 voor het toelaten van een horecabedrijf dat voorkomt in één categorie hoger in de Staat van Horeca-activiteiten met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf kan naar aard en invloed op de omgeving worden geacht te behoren tot de in 11.1 genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### **11.5.2 Realisatie van een terras of speeltuin**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.4.1 voor het realiseren van een terras of speeltuin op het achtererf van horecabedrijven, met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

### **11.5.3 Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in 11.1 voor het toelaten van verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel met inachtneming van het volgende:

- a. verblijfsrecreatie is niet toegestaan op de begane grond van gebouwen;
- b. per verblijfsrecreatieve eenheid is blijvend voorzien in ten minste 1 parkeerplaats;
- c. de parkeerplaats(en) dient/dienen op eigen terrein, dat wil zeggen op het terrein van het pand, waar verblijfsrecreatie plaatsvindt, te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
- d. aangetoond wordt dat de exploitatie van verblijfsrecreatie wordt uitgeoefend door de exploitant van de horeca- of detailhandelsfunctie.
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. per adres mogen maximaal twee verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd tenzij anders aangegeven op de verbeelding.
- g. de oppervlakte van verblijfsrecreatieve eenheden tezamen mag niet meer zijn dan de bedrijfs-, respectievelijk, winkelvloeroppervlakte van de horeca- of detailhandelsfunctie;
- h. de oppervlakte per appartement bedraagt niet meer dan 40 m<sup>2</sup>;
- i. Bij beëindiging van de horeca- of detailhandelsfunctie moet de verblijfsrecreatie ook worden beëindigd.

## Artikel 12 Gemengd - 6

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. wonen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien sport- en speelvoorzieningen.

### 12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

#### 12.3.1 Bebouwen van erf tot 75%

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 43.5 voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er blijven voldoende mogelijkheden op het perceel over om te voorzien in de opslagbehoefte en afvalverwerking en er is voldoende ruimte voor vluchtwegen en dergelijke;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 12.4 Specifieke gebruiksregels

#### 12.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. evenementen zijn toegestaan onder de voorwaarden dat het past binnen het geldende beleid 'Nota Evenementenbeleid 2016' of een opvolger daarvan.

### 12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

## Artikel 13 Gemengd - 7

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijk;
- b. wonen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien sport- en speelvoorzieningen.

### 13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

#### 13.3.1 Bebouwen van erf tot 75%

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 43.5 voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er blijven voldoende mogelijkheden op het perceel over om te voorzien in de opslagbehoefte en afvalverwerking en er is voldoende ruimte voor vluchtwegen en dergelijke;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 13.4 Specifieke gebruiksregels

#### 13.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover dit een ondergeschikt bestanddeel is van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in 13.1 genoemde bestemming.
- c. evenementen zijn toegestaan onder de voorwaarden dat het past binnen het geldende beleid 'Nota Evenementenbeleid 2016' of een opvolger daarvan.

### 13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

## Artikel 14 Gemengd - 8

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. wonen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm horeca – horeca tot en met categorie 1c': tevens horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'terras': tevens een terras;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien sport- en speelvoorzieningen.

### 14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 14.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

#### 14.3.1 Bebouwen van erf tot 75%

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 43.5 voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er blijven voldoende mogelijkheden op het perceel over om te voorzien in de opslagbehoefte en afvalverwerking en er is voldoende ruimte voor vluchtwegen en dergelijke;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 14.4 Specifieke gebruiksregels

#### 14.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- c. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- d. in combinatie met detailhandel is ondergeschikte dienstverlening toegestaan, onder de voorwaarde dat het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het totale winkelvloeroppervlak met een maximum van 30 m<sup>2</sup>.
- e. gebruik van achtererven van horecabedrijven als terras en / of speeltuin is niet toegestaan;
- f. evenementen zijn toegestaan onder de voorwaarden dat het past binnen het geldende beleid 'Nota Evenementenbeleid 2016' of een opvolger daarvan.

### 14.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

#### **14.5.1 Afwijken Staat van Horeca-activiteiten**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.1 voor het toelaten van een horecabedrijf dat voorkomt in één categorie hoger in de Staat van Horeca-activiteiten met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf kan naar aard en invloed op de omgeving worden geacht te behoren tot de in 14.1 genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

#### **14.5.2 Realisatie van een terras of speeltuin**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.4.1 voor het realiseren van een terras of speeltuin op het achtererf van horecabedrijven, met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

#### **14.5.3 Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in 14.1 voor het toelaten van verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel met inachtneming van het volgende:

- a. verblijfsrecreatie is niet toegestaan op de begane grond van gebouwen;
- b. per verblijfsrecreatieve eenheid is blijvend voorzien in ten minste 1 parkeerplaats;
- c. de parkeerplaats(en) dient/dienen op eigen terrein, dat wil zeggen op het terrein van het pand, waar verblijfsrecreatie plaatsvindt, te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
- d. aangetoond wordt dat de exploitatie van verblijfsrecreatie wordt uitgeoefend door de exploitant van de horeca- of detailhandelsfunctie.
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. per adres mogen maximaal twee verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd tenzij anders aangegeven op de verbeelding.
- g. de oppervlakte van verblijfsrecreatieve eenheden tezamen mag niet meer zijn dan de bedrijfs-, respectievelijk, winkelvloeroppervlakte van de horeca- of detailhandelsfunctie;
- h. de oppervlakte per appartement bedraagt niet meer dan 40 m<sup>2</sup>;
- i. bij beëindiging van de horeca- of detailhandelsfunctie moet de verblijfsrecreatie ook worden beëindigd.

## Artikel 15 Gemengd - 9

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 9' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning;
- b. horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca in kelder': uitsluitend horeca in de kelder toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'terras': tevens een terras;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien sport- en speelvoorzieningen.

### 15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 15.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

#### 15.3.1 Bebouwen van erf tot 75%

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 43.5 voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er blijven voldoende mogelijkheden op het perceel over om te voorzien in de opslagbehoefte en afvalverwerking en er is voldoende ruimte voor vluchtwegen en dergelijke;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 15.4 Specifieke gebruiksregels

#### 15.4.1 Gebruiken van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. gebruik van achtererven van horecabedrijven als terras en / of speeltuin is niet toegestaan;
- c. evenementen zijn toegestaan onder de voorwaarden dat het past binnen het geldende beleid 'Nota Evenementenbeleid 2016' of een opvolger daarvan.

### 15.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

#### 15.5.1 Afwijken Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.1 voor het toelaten van een horecabedrijf dat voorkomt in één categorie hoger in de Staat van Horeca-activiteiten met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf kan naar aard en invloed op de omgeving worden geacht te behoren tot de in 15.1 genoemde

categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;

- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### **15.5.2 Realisatie van een terras of speeltuin**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.4.1 voor het realiseren van een terras of speeltuin op het achtererf van horecabedrijven, met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

### **15.5.3 Verblijfsrecreatie boven horeca**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in 15.1 voor het toelaten van verblijfsrecreatie boven horeca met inachtneming van het volgende:

- a. verblijfsrecreatie is niet toegestaan op de begane grond van gebouwen;
- b. per verblijfsrecreatieve eenheid is blijvend voorzien in ten minste 1 parkeerplaats;
- c. de parkeerplaats(en) dient/dienen op eigen terrein, dat wil zeggen op het terrein van het pand, waar verblijfsrecreatie plaatsvindt, te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
- d. aangetoond wordt dat de exploitatie van verblijfsrecreatie wordt uitgeoefend door de exploitant van de horeca- of detailhandelsfunctie.
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. per adres mogen maximaal twee verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd tenzij anders aangegeven op de verbeelding.
- g. de oppervlakte van verblijfsrecreatieve eenheden tezamen mag niet meer zijn dan de bedrijfs-, respectievelijk, winkelvloeroppervlakte van de horeca- of detailhandelsfunctie;
- h. de oppervlakte per appartement bedraagt niet meer dan 40 m<sup>2</sup>;
- i. bij beëindiging van de horeca- of detailhandelsfunctie moet de verblijfsrecreatie ook worden beëindigd.

## Artikel 16 Gemengd - 10

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 10' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. kantoren;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien sport- en speelvoorzieningen.

### 16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 16.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

#### 16.3.1 Bebouwen van erf tot 75%

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 43.5 voor het bebouwen van de gronden met de aanduiding 'erf' tot ten hoogste 75%, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er blijven voldoende mogelijkheden op het perceel over om te voorzien in de opslagbehoefte en afvalverwerking en er is voldoende ruimte voor vluchtwegen en dergelijke;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### 16.4 Specifieke gebruiksregels

#### 16.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- c. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- d. in combinatie met detailhandel is ondergeschikte horeca toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
  1. horeca is toegestaan voor zover dit een ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in lid 16.1 genoemde bestemming;
  2. voorkomend in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
  3. het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het totale winkelvloeroppervlak met een maximum van 30 m<sup>2</sup>.
- e. in combinatie met detailhandel is ondergeschikte dienstverlening toegestaan, onder de voorwaarde dat het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het totale winkelvloeroppervlak met een maximum van 30 m<sup>2</sup>.
- f. evenementen zijn toegestaan onder de voorwaarden dat het past binnen het geldende beleid 'Nota Evenementenbeleid 2016' of een opvolger daarvan.

### 16.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.





## Artikel 17 Groen

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbaar groen, water, sport- en speelvoorzieningen, en voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens voor een (overloop)parkeerterrein';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin': een speeltuin;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen. Bovendien (jongeren)ontmoetingsplaatsen, afvalverzamelvoorzieningen, straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen.

### 17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend de algemene bouwregels uit artikel 43.6 en de overige regels uit artikel 47 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. gebouwen voor nutsvoorzieningen zijn toegestaan;
- c. de oppervlakte van gebouwen uitsluitend bedoeld voor nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van gebouwen uitsluitend bedoeld voor nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3,5 m.

### 17.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### 17.4 Specifieke gebruiksregels

#### 17.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. evenementen zijn toegestaan onder de voorwaarden dat het past binnen het geldende beleid 'Nota Evenementenbeleid 2016' of een opvolger daarvan.

### 17.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

## Artikel 18 Horeca

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven tot en met ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. bedrijfswoningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien laad- en losruimte.

#### *Aanduidingen*

- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horeca categorie 2': horecabedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horeca categorie 3': horecabedrijven tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': verblijfsrecreatie in een complex van recreatiewoningen en / of -appartementen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1': tevens detailhandel;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1', 'specifieke vorm van gemengd - 2' en 'specifieke vorm van gemengd - 3': tevens voor verblijfsrecreatie en wonen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca tot en met horecacategorie 1c': horecabedrijven tot en met ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': tevens voor verblijfsrecreatie.

### 18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd – 1', 'specifieke vorm van gemengd – 2' en 'specifieke vorm van gemengd – 3' geldt in afwijking van het bepaalde onder 1.64 onder c dat het peil als volgt wordt gemeten:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' en de meest naar de Badhuisweg gekeerde aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1': de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande afgewerkte maaiveld dat aansluit op deze aanduidingen en de Badhuisweg;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 3' en de meest naar de Boulevard van Schagen gekeerde aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1': de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande afgewerkte maaiveld dat aansluit op deze aanduidingen en de Boulevard van Schagen.

### 18.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### 18.4 Specifieke gebruiksregels

#### 18.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. gebruik van achtererven van horecabedrijven te gebruiken als terras en/of speeltuin is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' gelden de volgende regels:
  - 1. horeca is uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag;
  - 2. verblijfsrecreatie en wonen is uitsluitend toegestaan op de tweede en volgende bouwlagen.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' gelden de volgende regels:
  - 1. horeca is uitsluitend toegestaan op de eerste en tweede bouwlaag;
  - 2. verblijfsrecreatie en wonen is uitsluitend toegestaan op de derde bouwlaag.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 3' geldt dat horeca niet is toegestaan.

## **18.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

### **18.5.1 Afwijken voor hogere categorie Staat van Horeca-activiteiten**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.1 voor het toelaten van een horecabedrijf dat voorkomt in één (sub)categorie hoger dan toelaatbaar in de Staat van Horeca-activiteiten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf kan naar aard en invloed op de omgeving worden geacht te behoren tot de in 18.1 genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### **18.5.2 Overige horeca-activiteiten**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1 voor de uitoefening van een horecabedrijf dat niet in de Staat van Horeca-activiteiten is genoemd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf kan naar aard en invloed op de omgeving worden geacht te behoren tot de in 18.1 onder a genoemde categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

### **18.5.3 Realisatie van een terras of speeltuin**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.4.1 voor het realiseren van een terras of speeltuin op het achtererf van horecabedrijven, met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

## Artikel 19 Kantoor

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijfswoningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens voor dienstverlening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – ambulancepost': tevens een ambulancepost;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen.

### 19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 19.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### 19.4 Specifieke gebruiksregels

#### 19.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de algemene gebruiksregels uit artikel 44.

### 19.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

## Artikel 20 Maatschappelijk

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven en religie;
- b. bedrijfswoningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien sport- en speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen.

#### *Aanduidingen*

- d. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats': uitsluitend een begraafplaats;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend nutsvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens een ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – molen': een molen en maximaal 1 woning;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 1': uitsluitend voor zorgwoningen, woonzorgvoorzieningen en overige voorzieningen ten behoeve van de gezondheidszorg;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 2': tevens een gymzaal;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 3': tevens voor:
  1. ten hoogste 37 woningen, al dan niet in combinatie met zorg;
  2. ondergeschikte dienstverlenende voorzieningen ten behoeve van de bestemming.
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 4': tevens voor:
  1. woningen al dan niet in combinatie met zorg;
  2. ondergeschikte detailhandel- en horecavoorzieningen ten dienste van de bestemming;
  3. ondergeschikte dienstverlenende voorzieningen ten dienste van de bestemming.
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 5': tevens voor nachtrecreatief verblijf ten behoeve van de onder p bedoelde bestemming;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 6': uitsluitend een bunker;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - verenigingsgebouw': tevens een verenigingsgebouw;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven': tevens een voorziening voor het verenigingsleven;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor wonen.
- q. ter plaatse van de aanduiding 'zend-ontvangstinstallatie': uitsluitend een zend-ontvangstinstallatie.

### 20.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 20.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### 20.4 Specifieke gebruiksregels

#### 20.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- b. per maatschappelijke voorziening is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- c. detailhandel is toegestaan voor zover dit een ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in lid 20.1 genoemde bestemming;
- d. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- e. verkooppunten van motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- f. ondergeschikte horeca is toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
  - 1. horeca is toegestaan voor zover dit een ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in lid 20.1 genoemde bestemming;
  - 2. voorkomend in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
  - 3. het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 30 m<sup>2</sup>.
  - 4. in afwijking van het bepaalde onder 3 geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – verenigingsgebouw' dat het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte;
  - 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – verenigingsgebouw' is als ondergeschikte nevenactiviteit tevens gebruik als feestzaal toegestaan.
- g. evenementen zijn toegestaan onder de voorwaarden dat het past binnen het geldende beleid 'Nota Evenementenbeleid 2016' of een opvolger daarvan.

## **20.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

## Artikel 21 Natuur

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en herstel en ontwikkeling van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch': tevens voor agrarisch;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bos': uitsluitend een bos;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie': tevens dagrecreatie;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'water': tevens voor water;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen. Bovendien wandelpaden en strandovergangen.

### 21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden uitsluitend de algemene bouwregels uit artikel 43.6 en de overige regels uit artikel 47.

### 21.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### 21.4 Specifieke gebruiksreges

#### 21.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de algemene gebruiksregels uit artikel 44.

### 21.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### 21.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 21.6.1 Aanlegverbod werken of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het vellen of rooien van houtgewas;
- e. het bebossen of beplanten van gronden;
- f. het graven of afdammen van sloten of greppels met een bodemdiepte van meer dan 0,50 m beneden het maaiveld, het aanbrengen van drainage dan wel het diepploegen;
- g. het blijvend omzetten van grasland in bouwland;
- h. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- i. het gebruik van bestrijdings- en / of bemestingsmiddelen;
- j. het storten en lozen van specie;
- k. het zuigen en baggeren van specie en schelpen.

#### 21.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 21.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:



- a. normaal beheer of onderhoud ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds krachtens een verleende omgevingsvergunning in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn.

### **21.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

- a. de werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 21.1 genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de landschaps- en natuurdeskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de betreffende waarden van het gebied.

## Artikel 22 Overig - Schuur

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Overig Schuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de opslag van niet voor handel en distributie bestemde goederen, berging, stalling en hobbymatig dierenverblijf.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatief nachtverblijf': tevens een recreatief nachtverblijf.

### 22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 22.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### 22.4 Specifieke gebruiksregels

#### 22.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de algemene gebruiksregels uit artikel 44.

### 22.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

## Artikel 23 Recreatie - Dagrecreatie

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie-Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin': uitsluitend een speeltuin;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': uitsluitend volkstuinten;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien sport- en speelvoorzieningen.

### 23.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- a. gebouwen voor nutsvoorzieningen zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte van gebouwen uitsluitend bedoeld voor nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van gebouwen uitsluitend bedoeld voor nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3,5 m;

### 23.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### 23.4 Specifieke gebruiksregels

#### 23.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken algemene gebruiksregels uit artikel 44.

### 23.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

## Artikel 24 Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in een complex van recreatiewoningen en / of -appartementen;
- b. bedrijfswoningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien sport- en speelvoorzieningen.

#### *Aanduidingen*

- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend voor garages en bergplaatsen ten behoeve van de stalling van vervoermiddelen en huishoudelijke berg- en werkruimte;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens een ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'pension': uitsluitend een pension;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 5': uitsluitend op de begane grond tevens voor detailhandel, dienstverlening, horeca tot en met categorie 1b en kantoor;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca tot en met categorie 1c': tevens horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'zwembad': tevens een zwembad.

### 24.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 24.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### 24.4 Specifieke gebruiksregels

#### 24.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken algemene gebruiksregels uit artikel 44.

### 24.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

## Artikel 25 Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2

### 25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien sport- en speelvoorzieningen.

#### *Aanduidingen*

- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': uitsluitend detailhandel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend voor garages en bergplaatsen ten behoeve van de stalling van vervoermiddelen en huishoudelijke berg- en werkruimte;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor kantoren;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens een ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'pension': uitsluitend een pension;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca tot en met categorie 1c': horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten.

### 25.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 25.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### 25.4 Specifieke gebruiksregels

#### 25.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken algemene gebruiksregels uit artikel 44.

### 25.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

## Artikel 26 Recreatie - Verblijfsrecreatie - 3

### 26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van een kampeerterrein;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien centrale voorzieningen ten dienste van beheer en onderhoud en in de vorm van fietsverhuur, sport-, spel- en speelvoorzieningen.

### 26.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de aanvullende regels:

- a. maximaal 15 standplaatsen en 35 toeristische standplaatsen zijn toegestaan.

### 26.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### 26.4 Specifieke gebruiksregels

#### 26.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken algemene gebruiksregels uit artikel 44.

### 26.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

## Artikel 27 Sport

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen en het uitoefenen van sportactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - verenigingsgebouw': tevens een verenigingsgebouw;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - een overloopterrein'; tevens een overloopterrein;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien sport- en speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen.

### 27.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47.

### 27.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### 27.4 Specifieke gebruiksregels

#### 27.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de aanvullende regels:

- b. ondergeschikte horeca is toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
  1. horeca is toegestaan voor zover dit een ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening en dit rechtstreeks samenhangt met de in lid 20.1 genoemde bestemming;
  2. voorkomend in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – verenigingsgebouw' geldt dat het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – verenigingsgebouw' is als ondergeschikte nevenactiviteit tevens gebruik als feestzaal toegestaan.

### 27.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

## Artikel 28 Tuin

### 28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen.

### 28.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden uitsluitend de algemene bouwregels uit artikel 43.6 en de overige regels uit artikel 47 .  
Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de aanvullende regels:

- a. gebouwen voor nutsvoorzieningen zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte van gebouwen uitsluitend bedoeld voor nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van gebouwen uitsluitend bedoeld voor nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3,5 m.

### 28.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### 28.4 Specifieke gebruiksregels

#### 28.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de algemene gebruiksregels uit artikel 44.

### 28.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.



## Artikel 29 Verkeer

### 29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen. Bovendien sport- en speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, (horeca)terrassen, markten, niet permanente vent- en standplaatsen, geluidswerende voorzieningen en reclame-uitingen.

#### *Aanduidingen*

- e. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens voor dienstverlening;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend opslagactiviteiten behorend tot maximaal categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens voor een (overloop)parkeerterrein;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening': tevens voor een geluidwerende voorziening;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – praathuis': tevens een praathuis;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - archeologie': bescherming van archeologische waarden;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – ijsbaan': tevens voor een ijsbaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – milieupark': tevens voor een milieupark ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeerterrein-overloopterrein': tevens een overloopparkeerterrein;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – voorwaardelijke verplichting parkeren': voor een parkeerterrein, mits voldaan wordt aan de voorwaardelijke verplichting als bedoeld in lid 29.4.1;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – zonnepanelen': tevens voor zonnepanelen;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg': tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen, zonder lpg.

### 29.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels uit artikel 47 . Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de aanvullende regels:

- a. gebouwen voor nutsvoorzieningen zijn toegestaan;
- a. de oppervlakte van gebouwen uitsluitend bedoeld voor nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen uitsluitend bedoeld voor nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- c. de bouwhoogte van een geluidwerende voorziening binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidwerende voorziening' bedraagt 2,20 m;
- d. een terrasoverkapping ten behoeve van horeca vóór de voorgevel van het aansluitende gebouw is niet breder dan de voorgevel van het betreffende gebouw;
- e. een terrasoverkapping zoals bedoeld in lid d heeft ten hoogste drie wanden, de gevel van het aansluitende gebouw daarbij inbegrepen.

#### 29.2.1 Specifieke vorm van verkeer - archeologie

Op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – archeologie' mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. grondbewerkingen mogen niet op een grotere diepte dan 190 cm uitgevoerd worden;

- b. grondbewerkingen op een grotere diepte dan 190 cm mogen uitsluitend uitgevoerd worden indien:
  - 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  - 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  - 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
- c. indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken is er geen verklaring nodig van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden nodig is:
  - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  - 2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 190 cm kan worden geplaatst;
  - 3. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **29.3 Afwijken van de bouwregels**

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### **29.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **29.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de algemene gebruiksregels uit artikel 44 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de aanvullende regels:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – voorwaardelijke verplichting parkeren' is het gebruik als parkeerterrein uitsluitend toegestaan indien de geluidwerende voorziening als bedoeld in lid 29.2 is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- c. evenementen zijn toegestaan onder de voorwaarden dat het past binnen het geldende beleid 'Nota Evenementenbeleid 2016' of een opvolger daarvan.

### **29.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### **29.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **29.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 190 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil, anders dan op grond van een peilbesluit van het waterschap;

- c. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **29.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod**

Het verbod van lid 29.6.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij sub 29.2.1 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.6.1 nodig is.

### **29.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 29.6.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
  - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  - 2. het doen van opgravingen;
  - 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## **29.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### **29.7.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

### **29.7.2 Uitzonderingen op het sloopverbod**

Het verbod van lid 29.7.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in sub 29.2.1 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 190 cm bedraagt;
- d. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.7.1 nodig is.

## Artikel 30 Water

### 30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor waterlopen, waterpartijen, vaarwater voor plezier- en beroepsvaart, de visserij en waterbeheersing en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'natuur': alsmede voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – kreek': uitsluitend een waterweg met behoud en herstel van de aanwezige dan wel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – watersport': tevens voor watersport;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en bermen.

### 30.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend de algemene bouwregels uit artikel 43.6 en de overige regels uit artikel 47 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal ligplaatsen' is het maximum aantal ligplaatsen toegestaan.

### 30.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

### 30.4 Specifieke gebruiksregels

#### 30.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de algemene gebruiksregels uit artikel 44.

### 30.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

## Artikel 31 Waterstaatswerken

### 31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaatswerken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterstaatkundige voorzieningen, zoals waterkering, waterbeheersing, kaden, dijksloten, opslag en onderhoud ten behoeve van vaar- en waterwegen, wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

### 31.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden uitsluitend de algemene bouwregels uit artikel 43.6 en de overige regels uit artikel 47.

### 31.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de volgende regels:

- a. de algemene afwijkingsregels uit artikel 46 zijn van toepassing.

Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. de waterstaatkundige belangen worden door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad;
- c. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

### 31.4 Specifieke gebruiksregels

#### 31.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de algemene gebruiksregels uit artikel 44.

### 31.5 Afwijken van de gebruiksregels

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

## Artikel 32 Wonen

### 32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen, erven en tuinen.

#### *Aanduidingen*

- c. ter plaatse van de aanduiding 'atelier': tevens een atelier;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast': tevens een bed & breakfast;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis': tevens een drukkerij;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'erf': voor erven bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend voor garages en bergplaatsen ten behoeve van de stalling van vervoermiddelen en huishoudelijke berg- en werkruimte;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'groen': uitsluitend groenvoorzieningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor kantoren;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'kas': tevens een kas;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens voor maatschappelijke doeleinden;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens voor een (overloop)parkeerterrein;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'pension': tevens een pension;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – buitenshowsroom': tevens een buitenshowsroom;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – fietsverhuur': tevens een fietsverhuur;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – molen': uitsluitend een molen;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': tevens verblijfsrecreatie;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats': uitsluitend voor standplaatsen voor woonwagens.

### 32.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de algemene bouwregels uit artikel 43 en de overige regels van artikel 47. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de aanvullende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' worden hoofdgebouwen met ten minste drie aaneengebouwd;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' worden hoofdgebouwen aan ten hoogste één zijde gebouwd:
  1. tegen de hoofdgebouwen op de aangrenzende bouwpercelen óf;
  2. al dan niet door middel van bijbehorende bouwwerken tegen de hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken op de aangrenzende bouwpercelen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden hoofdgebouwen met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken niet gebouwd tegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- of uitbouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt op de gronden met de volgende aanduidingen ten minste:
  1. 'twee-aaneen' en 'geschakeld': aan één zijde 3 m;
  2. 'vrijstaand': 3 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geschakeld' worden hoofdgebouwen door middel van aan- of uitbouwen gebouwd tegen de hoofdgebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' geldt dat er niet meer gebouwen worden gerealiseerd dan ten tijde van de terinzagelegging van dit bestemmingsplan aanwezig zijn;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' geldt dat de oppervlakte van een woning ten hoogste 36 m<sup>2</sup> bedraagt.

- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – dakkapel' zijn geen dakkapellen toegestaan die gericht zijn op de Grindweg te Westkapelle.

### **32.3 Voorwaardelijke verplichting bouwen**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning binnen de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' kan uitsluitend worden verleend indien binnen de aanduiding ten minste 1,8 parkeerplaatsen per woning worden aangelegd;
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' uitsluitend worden verleend indien ter plaatse van de aanduiding 'groen' groenvoorzieningen worden aangelegd conform de uitgangspunten zoals weergegeven en benoemd in de bijlage werkbestek groen (Bijlage 4).

### **32.4 Afwijken van de bouwregels**

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de onderstaande de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' voor uitbreiding van het hoofdgebouw tot een bewoonbaar vloeroppervlak van ten hoogste 120 m<sup>2</sup>, toegestaan, met dien verstande dat de goothoogte met niet meer dan 10% mag worden vergroot.

### **32.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **32.5.1 Gebruik van gronden en bouwwerken**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de algemene gebruiksregels uit artikel 44.

### **32.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Voor het afwijken van de gebruiksregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46.

## Artikel 33 Leiding - Gas

### 33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Gas' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aardgastransportleidingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas': een aardgastransportleiding.
- c. zuurstofleidingen.

### 33.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden uitsluitend de algemene bouwregels uit artikel 43.6 en de overige regels uit artikel 47.

### 33.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene afwijkingsregels uit artikel 46. Daarnaast gelden specifiek voor deze bestemming de volgende aanvullende regels:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 43.6, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de leiding wordt door de bouwactiviteiten niet geschaad;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 33.1 bedoeld, bedraagt ten hoogste 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m;
- d. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de (gas)leiding over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de (gas)leiding niet wordt geschaad.

### 33.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

### 33.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 33.5.1 Aanlegverbod werken of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- c. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van diep wortelende beplantingen;
- e. het verrichten van grondophogingen;
- f. het indrijven van voorwerpen;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### 33.5.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 33.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:



- a. normaal beheer of onderhoud ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 33.5 in acht is genomen;
- d. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.

### **33.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

- a. de werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien het belang van de leidingen niet wordt geschaad;
- b. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) over de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden of kunnen worden geschaad.

## Artikel 34 Leiding - Water

### 34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor, ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - water' en bijbehorende belemmeringsstrook, (de bescherming van) een watertransportleiding.

### 34.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 34.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

### 34.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 34.2 ten behoeve van het bouwen in overeenstemming met andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) indien:

- a. daardoor geen onevenredig aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding;
- c. ter zake vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

### 34.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 34.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het beplanten van gronden met houtgewassen;
- c. het rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen.

#### 34.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 34.4.1 is niet van toepassing, indien het werken betreft welke het normale onderhoud en beheer overeenkomstig de (sub)bestemming of het normale agrarisch onderhoud en beheer betreffen.

De werken, of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover het leidingenbelang hierdoor niet onevenredig wordt of kan worden benadeeld.

#### 34.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 34.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het bevoegd gezag schriftelijk advies inwint van de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leidingen niet worden geschaad en omtrent de eventueel ter voorkoming daarvan te stellen voorwaarden.

## Artikel 35 Waarde - Archeologie - 1

### 35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie-1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 35.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 35.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
- c. indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken is er geen verklaring nodig van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden nodig is:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst.

### 35.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 35.3.1 Aanlegverbod werken of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie-1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het ophogen van gronden tot een hoogte van ten minste 2 m;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### 35.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 35.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 35.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een

- oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 35.3.1 nodig is.

### **35.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 35.3.1 bedoeld, zijn toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## **35.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### **35.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie-1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bouwwerken te slopen.

### **35.4.2 Uitzondering op het sloopverbod**

Het verbod van 35.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 35.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 35.4.1 nodig is.

### **35.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

Een omgevingsvergunning, zoals in lid 35.4.1 bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## Artikel 36 Waarde - Archeologie - 2

### 36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie-2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 36.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 36.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
- c. indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken is er geen verklaring nodig van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden nodig is:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst.

### 36.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 36.3.1 Aanlegverbod werken of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie-2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het ophogen van gronden tot een hoogte van ten minste 2 m;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### 36.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 36.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 36.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een

oppervlakte van ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;

- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 36.3.1 nodig is.

### **36.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 36.3.1 bedoeld, zijn toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
  - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  - 2. het doen van opgravingen;
  - 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## **36.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### **36.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie-2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bouwwerken te slopen.

### **36.4.2 Uitzondering op het sloopverbod**

Het verbod van 36.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 36.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 36.4.1 nodig is.

### **36.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

Een omgevingsvergunning, zoals in lid 36.4.1 bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk regels te verbinden, gericht op:
  - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  - 2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## Artikel 37 Waarde - Archeologie - 3

### 37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie-3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 37.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 37.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
- c. indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken is er geen verklaring nodig van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden nodig is:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst.

### 37.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 37.3.1 Aanlegverbod werken of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie-3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het ophogen van gronden tot een hoogte van ten minste 2 m;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### 37.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 37.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 37.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een

- oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 37.3.1 nodig is.

### **37.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 37.3.1 bedoeld, zijn toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## **37.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### **37.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie-3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bouwwerken te slopen.

### **37.4.2 Uitzondering op het sloopverbod**

Het verbod van 37.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 37.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 37.4.1 nodig is.

### **37.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

Een omgevingsvergunning, zoals in lid 37.4.1 bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.



## Artikel 38 Waarde - Archeologie - 4

### 38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie-4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 38.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 38.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
- c. indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken is er geen verklaring nodig van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden nodig is:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst.

### 38.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 38.3.1 Aanlegverbod werken of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie-4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen;
- b. het ophogen van gronden tot een hoogte van ten minste 2 m;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### 38.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 38.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 38.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een

oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;

- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 38.3.1 nodig is.

### **38.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 38.3.1 bedoeld, zijn toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
  - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  - 2. het doen van opgravingen;
  - 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## **38.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### **38.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie-4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bouwwerken te slopen.

### **38.4.2 Uitzondering op het sloopverbod**

Het verbod van 38.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 38.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm bedraagt;
- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 38.4.1 nodig is.

### **38.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

Een omgevingsvergunning, zoals in lid 38.4.1 bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk regels te verbinden, gericht op:
  - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  - 2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## Artikel 39 Waarde - Archeologisch monument

### 39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologisch monument' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische monumenten.

### 39.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 39.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien voldaan wordt aan de regels zoals gesteld in de Monumentenwet 1988.

### 39.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 39.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen, indien geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden. Bij de belangenafweging wordt door burgemeester en wethouders advies gevraagd aan een deskundige in zake archeologie. Ten behoeve van deze secundaire bestemmingen mag gebouwd worden overeenkomstig het bepaalde bij de betreffende bestemmingsregels.

#### 39.3.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heuwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

#### 39.3.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 39.3, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

#### 39.3.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde in lid 39.3.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders.

## Artikel 40 Waarde - Cultuurhistorie

### 40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel, versterking en bevordering van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing, zoals deze staan beschreven in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht d.d. 12 maart 1970.

### 40.2 Bouwregels

#### 40.2.1 Algemeen

Op de voor deze bestemming aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd, indien de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde stadsgezicht niet worden aangetast en vooraf advies is ingewonnen bij de Walcherse Monumenten- en Welstandcommissie en verder:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. geveldoorbrekingen moeten verticaal gericht zijn met een breedte van ten hoogste 1,5 meter; op de begane grond van als winkel in gebruik zijnde panden mogen de geveldoorbrekingen horizontaal gericht zijn, mits hierin een verticale geleding is aangebracht;
- c. de nokrichting van gebouwen hebben de richting zoals aangegeven op Bijlage 5 Kaart Beschermd Stadsgezicht Veere, nokrichtingen;
- d. daken van hoofdgebouwen moeten met een schuine kap worden afgedekt met dien verstande dat de dakhelling minimaal 45° en ten hoogste 60° bedraagt;
- e. gebouwen moeten worden geplaatst in de naar de weg gekeerde grens van een bouwvlak;
- f. hoofdgebouwen moeten geheel aaneen worden gebouwd, waarbij onder aaneengebouwde gebouwen ook worden verstaan gebouwen met een onderlinge afstand van ten hoogste 1,5 meter;
- g. de breedte van een dakkapel bedraagt ten hoogste 1 meter;
- h. voor zover in dit lid geen bouwregels zijn opgenomen, worden de bouwregels van de andere op deze gronden geldende bestemming van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 40.2.2 Specifiek bouwregels Kaai en Markt

Op de voor deze bestemming aangewezen gronden mag, met inachtneming van en in aanvulling op lid 40.2.1, uitsluitend worden gebouwd, indien de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde stadsgezicht niet worden aangetast en vooraf advies is ingewonnen bij de Walcherse Monumenten- en Welstandcommissie en verder:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. voorgevels van de gebouwen moeten voor wat betreft afmetingen, vorm en indeling in overeenstemming zijn met de in Bijlage 6 Kaart Beschermd Stadsgezicht Veere, geveltekeningen en dakvormen, opgenomen geveltekening voor de Kaai en de Markt.
- c. dakvorm van de gebouwen moet in overeenstemming zijn met de in de in Bijlage 6 Kaart Beschermd Stadsgezicht Veere, geveltekeningen en dakvormen, opgenomen dakvormen voor de Kaai en de Markt met dien verstande dat de dakhelling minimaal 45° en maximaal 60° bedraagt.

#### 40.2.3 Specifieke regels ten aanzien van materialen en kleuren

Voor de uitvoering van bouwwerkzaamheden als bedoeld in de leden 40.2.1 en 40.2.2 gelden de volgende regels ten aanzien van gebruiksmaterialen en kleuren:

- a. de gevels van de gebouwen mogen uitsluitend worden uitgevoerd in baksteen (handvorm, ongeglazuurd), natuursteen (hardsteen, zandsteen of kalksteen), hout of pleisterwerk;
- b. de daken van gebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met ongeglazuurde gebakken pannen, leisteen of riet;
- c. de wegverhardingen met inbegrip van de bij de aangrenzende bebouwing behorende stoepen mogen uitsluitend worden uitgevoerd in gebakken klinkers of natuursteen;
- d. pleisterwerk mag uitsluitend worden uitgevoerd in de kleuren wit, grijs of crème;

- e. verfwerk mag uitsluitend plaatsvinden met dekkende verven, niet in de kleur bruin;
- f. kozijnen, ramen en deuren mogen uitsluitend worden uitgevoerd in hout;
- g. de goten en bijbehorende afvoer mogen bovengronds uitsluitend worden uitgevoerd in hout, zink of koper;
- h. aan de naar de openbare weg gekeerde gevels mag geen buitenverlichting worden aangebracht, waarvan het uiterlijk en/of bevestigingsmiddelen uit kunststof bestaat.

#### **40.2.4 Specifieke regels ten aanzien van reclame-uitingen**

Reclameborden- en opschriften mogen uitsluitend worden aangebracht aan de voorgevel van een gebouw ten behoeve van de daarin uitgeoefende activiteiten, met dien verstande dat:

- a. de borden en opschriften slechts op zodanige wijze mogen worden aangebracht dat zij een hoogte van 4 meter niet overschrijden;
- b. het gebruik van lichtreclame is niet toegestaan.

#### **40.3 Afwijken van de (bouw)regels**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in de leden 40.2.1 tot en met 40.2.4 indien:

- a. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan dan wel herstel of bevordering is verzekerd van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde stadsgezicht;
- b. de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde stadgezicht in redelijkheid niet te handhaven zijn;
- c. vooraf, in gevallen onder a en b, advies is ingewonnen bij de Walcherse Monumenten- en Welstandscommissie.

#### **40.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

##### **40.4.1 Vergunningvereiste**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, wegnemen, veranderen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, trottoirs, stoepen, parkeergelegenheden, het aanpassen van de wegindeling en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het afgraven, ophogen, dempen of uitbaggeren.
- c. het aanbrengen of veranderen van vegetatie.
- d. het vellen, rooien of aanbrengen van houtopstanden en heggen.
- e. het schilderen of pleisteren van gevelonderdelen die vanaf de weg zichtbaar zijn met inachtneming van lid 40.2.3.

##### **40.4.2 Uitzonderingsregel**

Het in lid 40.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die het normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. voor het aanbrengen van maximaal 20 m<sup>2</sup> verharding per bouwperceel op gronden met de aanduiding 'erf';
- c. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn.

##### **40.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning**

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 40.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde stadsgezicht niet worden aangetast en vooraf advies is ingewonnen bij de Walcherse Monumenten- en Welstandcommissie.

## **40.5 Omgevingsvergunning voor het slopen**

### **40.5.1 Vergunningsvereiste**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen de volgende sloopwerkzaamheden te verrichten:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen, sluisen, kademuren, tuinmuren, steigers en andere voorkomende bouwwerken, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht dan wel van de omringende bebouwing tot gevolg heeft. Hierover dient vooraf advies te zijn ingewonnen bij de Walcherse Monumenten- en welstandcommissie.

## Artikel 4.1 Waterstaat - Waterkering

### 4.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen, zoals waterkering, waterbeheersing, kaden, dijksloten, opslag en onderhoud ten behoeve van vaar- en waterwegen, wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

### 4.1.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 4.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1.2 onder b, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. de waterstaatkundige belangen worden door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad;
- c. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 42 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



## Artikel 43 Algemene bouwregels

### 43.1 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid b geldt de maximale op de verbeelding aangegeven maat daar waar de maatvoeringaanduiding 'maximum oppervlakte' is opgenomen;
- e. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt dan:
  1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
  2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak of een niet naar het openbaar gebied gekeerd zijdakvlak.
- f. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 65°.

### 43.2 Hoofdgebouwen

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid b geldt de maximale op de verbeelding aangegeven maat daar waar de maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte' is opgenomen.

### 43.3 Bedrijfswoningen

- a. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid c geldt de maximale op de verbeelding aangegeven maat daar waar de maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte' is opgenomen.

### 43.4 Aantal woningen

Ten aanzien van het aantal woningen (inclusief bedrijfswoningen) binnen het bestemmingsplan gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', niet meer bedragen dan het aangegeven aantal woningen;
- b. indien geen aantal woningen is opgenomen is ten hoogste 1 woning per bouwperceel toegestaan. Ten aanzien van de begrenzing van het bouwperceel wordt daarbij uitgegaan van het bouwperceel ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Splitsing van een bouwperceel ten behoeve van een nieuwe extra woning is niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor gestapelde woningen dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

### 43.5 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij (bedrijfs)woningen

- a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij (bedrijfs)woningen bedraagt ten hoogste 3,30 m;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij (bedrijfs)woningen bedraagt ten hoogste 7 m;
- c. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij (bedrijfs)woningen is binnen het

bouwwak niet gemaximeerd, behalve ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' of de aanduiding 'maximum oppervlakte';

- d. de oppervlakte van gebouwen en bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij (bedrijfs)woningen bedraagt buiten het bouwwak ten hoogste 50% van het gebied met de aanduiding 'erf' met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- e. indien de toelaatbare oppervlakte ingevolge het bepaalde onder d minder bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage tot 75% toegestaan met een maximum van 30 m<sup>2</sup>.
- f. de voorgevel van een bijbehorend bouwwerk of overkapping dient ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd te worden.

#### **43.6 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde**

- a. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde kunnen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming in Hoofdstuk 2;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:

erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg	1 meter
Overige erf- en terreinafscheidingen	2 meter
Lichtmasten	16 meter
Vlaggenmasten	8 meter
Antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes	15 meter
Schotelantennes	6 meter
Speelvoorzieningen	6 meter
Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde	3 meter

#### **43.7 Ondergronds bouwen**

De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van een ondergronds bouwen van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwwak onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tot 3,5 m onder peil.

#### **43.8 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing**

Voor bouwwerken die zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' geldt:

##### **43.8.1 Slopen**

Ten aanzien van het geheel of gedeeltelijk slopen:

- a. Het is verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk met dien verstande dat:
  - 1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
  - 2. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
  - 3. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
  - 4. indien het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning voor het slopen te verlenen wordt vooraf advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:
  - 1. van ondergeschikte betekenis, indien door het bevoegd gezag schriftelijk is medegedeeld, dat daarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;

2. voort vloeiend uit het normale onderhoud;
  3. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingplan;
  4. waarmee wordt voldaan aan een aanschrijving of een besluit van het bevoegd gezag.
- d. Het bevoegd gezag kan na sloop van een gebouw bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 48.1 en artikel 43.10 voor het bouwen van een nieuw gebouw, met dien verstande dat:
1. naar evenredigheid rekening wordt gehouden met de oorspronkelijke hoofdvorm en de oorspronkelijke nokrichting van het voorheen bestaande karakteristieke of beeldbepalende pand;
  2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en/of bebouwingsbeeld;
  4. zulks ter beoordeling van de gemeentelijke monumentencommissie.

#### **43.8.2 Wijzigen**

Ten aanzien van het wijzigen:

- a. Het is verboden het uitwendig karakter van een bouwwerk te wijzigen.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het wijzigen van een bouwwerk met dien verstande dat bouwwerken:
  1. op onderdelen worden vernieuwd of veranderd, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke monumentencommissie;
  2. worden uitgebreid, voor zover binnen de bestemmingsgrenzen en de voorschriften uit dit bestemmingsplan toelaatbaar, mits het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud van het uitwendige karakter van het gebouw in bestaande toestand, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke monumentencommissie.
- c. Onder het uitwendig karakter van een bouwwerk in bestaande toestand wordt verstaan de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande totaliteit van:
  1. bouwmassa, naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
  2. dakvorm, nokrichting en dakhelling;
  3. gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
  4. karakteristieke elementen.
- d. Onder dat uitwendige karakter kunnen mede worden verstaan:
  1. dakoverstekken, goot- en daklijsten;
  2. stoepen, plinten, pilasters en gevellijsten.

#### **43.9 Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt en de breedte ten hoogste 3 m.

#### **43.10 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten**

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande dakhelling, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt:
  1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgescreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgescreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a sub 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- d. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken (zie artikel 48.1) als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

## Artikel 44 Algemene gebruiksregels

### 44.1 Algemeen

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan;
- b. opslag van en verkoop van consumentenvuurwerk is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - consumentenvuurwerk' met dien verstande dat de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk niet is toegestaan;
- c. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- d. Het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een recreatiewoning overeenkomstig de begripsbepaling of een aanduiding 'recreatiewoning'.

### 44.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in een (bedrijfs)woning en/of bijbehorend bouwwerk, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m<sup>2</sup> per bouwperceel mag ten behoeve van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. de activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving;
- c. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- d. voor zover geen sprake is van een aan-huis-gebonden beroep betreft het een activiteit zoals genoemd in de Staat van Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (Bijlage 3) of is naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen.
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan tenzij in de Staat van Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (Bijlage 3) anders is bepaald.

## Artikel 45 Algemene aanduidingsregels

### 45.1 Geluidzone - weg

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone weg' mogen op gronden gelegen binnen deze zone, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen woningen of andere geluidgevoelige objecten worden gebouwd.
- b. Het onder a genoemde bouwverbod geldt niet:
  1. voor het vernieuwen, veranderen of vergroten van woningen of andere geluidgevoelige objecten overeenkomstig de regels van dit plan, mits daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind, de bouwhoogte van het gebouw niet toeneemt, het aantal woningen of andere geluidgevoelige objecten niet toeneemt en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
  2. indien burgemeester en wethouders ten behoeve van de bouw van de woningen of andere geluidgevoelige objecten een hogere grenswaarde hebben vastgesteld en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
  3. indien door middel van akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat door het treffen van een maatregel, zoals het aanbrengen van geluidreducerend asfalt of de plaatsing van een geluidscherm, een situatie kan worden gecreëerd, waardoor de geluidsbelasting op de gevels van de woning of het andere geluidgevoelige object ten hoogste 48 dB bedraagt;
  4. indien de naar de weg gekeerde zijde van de woning of van het andere geluidgevoelige object voldoet aan de voorwaarden, zoals vermeld in artikel 1b, lid 5 van de Wet geluidhinder en door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond, dat minimaal sprake is van één geluidluwe gevel (geluidsbelasting minder dan 48 dB).

### 45.2 Veiligheidszone - bevi

#### 45.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangeduid voor de bescherming en veiligstelling van personen en goederen.

#### 45.2.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, indien is gebleken dat het risico in verband met de veiligheid niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde. Als grenswaarde wordt de plaatsgebonden risicoafstand van 10-6 gehanteerd. De plaatsgebonden risiconormen gelden als ondergrens. Vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie, buiten de plaatsgebonden risicoafstand is toegestaan.

### 45.3 Veiligheidszone - niet gesprongen conventionele explosieven

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – niet-gesprongen conventionele explosieven' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangeduid voor de bescherming en veiligstelling van personen en goederen.

#### 45.3.1 Bouwregels

Op deze gronden mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien geconstateerde niet-gesprongen conventionele explosieven naar het oordeel van het bevoegd gezag geen gevaar vormen voor personen en goederen.

#### 45.3.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding Veiligheidszone - explosieven zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te

voeren:

1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
2. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
3. het aanleggen of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
4. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

b. Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid a is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
2. worden uitgevoerd in het kader van een detectieonderzoek of in het kader van een ruimingsplan van niet-gesprongen conventionele explosieven.

c. Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid a bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van een detectieonderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen niet-gesprongen conventionele explosieven aanwezig zijn.

## **45.4 Vrijwaringszone - molenbiotoop**

### **45.4.1 Aanduidingsomschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangeduid voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en het behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of de vrije windvang van een molen.

### **45.4.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken in aanvulling op, dan wel in afwijking van, hetgeen in de bestemming is bepaald:

- a. binnen een afstand van 100 m uit de molen, niet meer bedragen dan het laagste punt van de verticaal staande wieken van die molen;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m van de molen, niet meer bedragen dan 1/100 van die afstand tussen het bouwwerk en die molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b is bebouwing met een grotere hoogte in de volgende gevallen rechtstreeks toegestaan:
  1. het betreft (vervanging van) een bestaand bouwwerk met een grotere hoogte, al dan niet voor een andere functie;
  2. het betreft een bouwwerk, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht, en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
    - de hoogte en breedte blijft binnen de hoogte en de breedte van de bestaande bebouwing waarachter het bedoelde bouwwerk wordt opgericht;
    - het bouwwerk strekt ter vervanging van bestaande bebouwing en dat al dan niet wordt gebouwd ten behoeve van een andere functie dan de functie van de bestaande bebouwing voor zover de bouw mogelijkheden krachtens de geldende bestemming, niet worden vergroot;
    - In afwijking van het vorenstaande is hogere en/of bredere bebouwing toegelaten indien wordt aangetoond dat geen nadelige effecten zullen optreden voor de windvang en/of de cultuurhistorische waarde van de molen. Indien het college voornemen is hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen, wordt vooraf advies gevraagd bij de molenspecialist;
- d. indien op grond van hoofdstuk 2 of de algemene bouwregels een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a en b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2 danwel de algemene bouwregels.

### **45.4.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 45.4.2 sub a teneinde hogere bouwwerken op te richten overeenkomstig de overige voor deze gronden geldende bestemmingen op voorwaarde dat:

- a. aangetoond is dat het bouwwerk geen nadelige effecten heeft op de windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen.
- b. met betrekking tot de belangen van de molen vooraf advies is ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke ter zake deskundige.

### **45.4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  1. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting;
  2. het ophogen van gronden.
- a. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  1. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
  2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
  3. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, niet hoger is dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de gebouwen op hetzelfde bouwperceel zoals in het plan is toegestaan of het laagste punt van een zuiver verticaal staande wiek van de molen.
- a. Een onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden, dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen, geen afbreuk doen aan de vrije windvang van de molen als werktuig en de molen als beeldbepalend element. Met betrekking tot de belangen van de molen dient vooraf advies te zijn ingewonnen bij een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke ter zake deskundige.

## **45.5 Vrijwaringszone - weg**

### **45.5.1 Aanduidingsomschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – weg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangeduid voor het beschermen van een veilig en doelmatig functioneren van wegen.

### **45.5.2 Bouwregels**

Het is, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, niet toegestaan om ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' gebouwen te bouwen binnen een afstand van 20 m gemeten vanaf de as van de dichtstbij gelegen hoofdrijbaan.

### **45.5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 45.5.2, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de ontwikkelingen binnen de vrijwaringszone-weg mogen geen afbreuk doen aan de verkeersplanologische functie van de betreffende weg;
- b. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de wegbeheerder over de vraag als bedoeld onder a.

## **45.6 Wetgevingszone - centrumgebied**

Het bevoegd gezag kan binnen de als 'wetgevingszone – centrumgebied' aangewezen gronden bij een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in artikel 6, 9, 14, 15, 16 en 18 voor het toelaten van verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel met inachtneming van het volgende:

- a. verblijfsrecreatie is niet toegestaan op de begane grond van gebouwen;

- b. op eigen terrein of aantoonbaar elders is voorzien in ten minste 1 parkeerplaats per verblijfsrecreatieve eenheid;
- c. er moet worden aangetoond dat de exploitatie van verblijfsrecreatie gekoppeld is aan de bedrijfsvoering van de horeca of detailhandelsfunctie en als zodanig samen economische eenheid vormen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast.



## Artikel 46 Algemene afwijkingsregels

### 46.1 Afwijking van maten en overschrijding van bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.
- de overschrijdingen als bedoeld onder b. mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- afwijking als bedoeld onder a is niet toegestaan voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
- de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in gevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 46.2 Overschrijding bouwgrenzen voor balkons

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 en een overschrijding van de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, toestaan voor het realiseren van balkons mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de overschrijding bedraagt ten hoogste 1,5 meter en de breedte ten hoogste 3 meter.
- de impact op de openbare ruimte blijft beperkt en is stedenbouwkundig aanvaardbaar, hetgeen blijkt uit een advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit of diens rechtsopvolger;
- er wordt geen afbreuk gedaan aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

### 46.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij (bedrijfs)woningen op 1 meter achter de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 43.5 onder e waarbij de voorgevel van een bijbehorend bouwwerk of overkapping op ten minste 1 meter van de voorgevel van de (bedrijfs)woning wordt gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het bouwplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- er wordt geen afbreuk gedaan aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

### 46.4 Ondergronds bouwen buiten de grenzen van een bestaand gebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 43.7 en ondergronds bouwen buiten bovengronds gelegen gebouwen toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte van de kelder buiten bovengronds gelegen gebouwen bedraagt maximaal 10% van het bovengronds te bouwen gebouw;
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van ondergronds bouwen bij aaneengesloten bebouwing in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- uit een watertoets blijkt dat er geen onevenredig nadelige effecten zijn op de waterhuishouding;
- er wordt geen afbreuk gedaan aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

### 46.5 Het gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 en het gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toestaan bij een (bedrijfs)woning, met inachtneming van de volgende regels:

- de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- op het bouwperceel dient een (bedrijfs)woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan, waarbinnen ten hoogste aan één huishouden recreatief nachtverblijf wordt geboden;
- de oppervlakte- en hoogtematen van aan- of uitbouwen of bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in artikel 43.5 is bepaald;

- e. voor parkeren geldt het volgende:
  1. er dient te worden voorzien in een parkeerplaats voor minimaal één auto;
  2. de parkeerplaats dient op eigen terrein, dat wil zeggen op het terrein van de woning waarbij het recreatief nachtverblijf wordt aangeboden, te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
  3. de parkeerplaats is aanvullend op de parkeerbehoefte van de woning zelf;
- f. de aanvrager dient bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd;
- g. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij (bedrijfs)woningen die permanent worden bewoond;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

#### **46.6 Het gebruik van een deel van een (bedrijfs)woning voor kamerverhuur**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 32.1 onder a, respectievelijk, artikel 4.1 onder b, medewerking verlenen voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning voor recreatieve kamerverhuur, met inachtneming van de volgende regels:

- a. op het bouwperceel dient een (bedrijfs)woning aanwezig te zijn, die krachtens dit bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. de aanvrager en verhuurder dient bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor recreatieve kamerverhuur wordt gerealiseerd;
- c. recreatieve kamerverhuur wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- d. de kamerverhuur is ondergeschikt, minimaal 51% van de woning dient beschikbaar te zijn voor permanent wonen;
- e. maximaal 2 kamers zijn voor recreatieve kamerverhuur toegestaan;
- f. de oppervlakte voor kamerverhuur in een woning mag maximaal 40m<sup>2</sup> bedragen;
- g. aan maximaal 5 personen mag recreatief nachtverblijf worden geboden;
- h. voor parkeren geldt het volgende:
  1. per kamer dient minimaal één parkeerplaats aanwezig te zijn;
  2. indien aan meer dan 3 personen recreatief nachtverblijf wordt geboden, dienen minimaal twee parkeerplaatsen aanwezig te zijn;
  3. de parkeerplaats(en) dient/dienen op eigen terrein, dat wil zeggen op het terrein van de woning waar kamerverhuur plaatsvindt, te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
  4. de parkeerplaatsen zijn aanvullend op de parkeerbehoefte van de woning zelf;
- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

#### **46.7 Het geven van cursussen of onderwijs bij kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 44.2 onder d en in afwijking van de Staat van Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (Bijlage 3) het geven van kleinschalige cursussen of onderwijs als kleinschalige bedrijfsmatige activiteit aanmerken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40 m<sup>2</sup> per bouwperceel mag ten behoeve van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. de activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving;
- c. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- d. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte, hetgeen aangetoond dient te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning;
- e. het aanbieden van cursussen, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan tenzij in de Staat van Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten anders is bepaald.

## Artikel 47 Overige regels

### 47.1 Werking wettelijke regeling

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

### 47.2 Parkeerregeling

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeerplaats(en) en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. in het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient voor het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen;
- b. in het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient voor het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen;
- c. indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
- d. voor het bepalen van de benodigde parkeerplaatsen en/of de ruimte voor laden en lossen dient te worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Veere, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning;
- e. de parkeerplaatsen als bedoeld onder a en b en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder c dienen in stand te worden gehouden.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 48 Overgangsrecht

### 48.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolg van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van omgevingsvergunningen voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 48.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 49 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.



# Bijlagen bij de regels

# Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging



SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-				
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o < 500 m <sup>2</sup>	B
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m <sup>2</sup>	B
0142	0162		KI-stations	B
15	10, 11	-		
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1584	10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	13	-		
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	14	-		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	C
20	16	-		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	20	-		
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	C
26	23	-		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	B
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	25	-		
28	25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
30	26, 28, 33	-		
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
33	26, 32, 33	-		
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
36	31	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B
40	35	-		
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	B
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-				
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	B
41	36	-		
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	B
45	41, 42, 43	-		
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	B
50	45, 47	-		
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	45204	B	Autobekleders	A
5020.5	45205		Autowasserij	B
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51	46	-		
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	4634		Grth in dranken	C
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	C
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	C
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen	C
5153	4673	2	- indien b.o. =< 2000 m <sup>2</sup>	B
5153.4	5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. =< 200 m <sup>2</sup>	B
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen	C
5154	4674	2	- indien b.o. =<2.000 m <sup>2</sup>	B
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	C
518	466	2	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52	47	-		
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	A
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55	55	-		
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	563	1	Café's, bars	A
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	5629		Kantines	A
5552	562		Cateringbedrijven	B
60	49	-		
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	B
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m <sup>2</sup>	C
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62	50, 51	-		
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	52	-		
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	791		Reisorganisaties	A
634	5229		Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	A
64	53	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-				
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	B
65, 66, 67	64, 65, 66	-		
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70	41, 68	-		
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71	71	-		
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72	62	-		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	58, 63	B	Datacentra	B
73	72	-		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	74	-		
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75	84	-		
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	8425		Brandweerkazernes	C
80	85	-		
80	85	-	ONDERWIJS	
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85	86	-		
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	A
853	871	1	Verpleeghuizen	B
853	8891	2	Kinderopvang	B
90	37, 38, 39	-		
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	rioolgemalen	B
91	94	-		
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	B
92	59	-		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	5914		Bioscopen	C
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	8552		Muziek- en balletscholen	B
9234.1	85521		Dansscholen	B
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
926	931	0	Zwembaden: overdekt	C
926	931	A	Sporthallen	B
926	931	B	Bowlingcentra	B
926	931	0	Schietinrichtingen:	
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	A
926	931	F	Sportscholen, gymnastieksalen	B
9271	9200		Casino's	C
9272.1	92009		Amusementshallen	B
93	96	-		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-				
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

# Bijlage 2 Staat Horeca-activiteiten

van

## ***Staat van Horeca-activiteiten***

### Categorie 1 'lichte horeca'

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

#### 1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

#### 1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en / of afhaalservice);

#### 1c. Bedrijven met een logiesfunctie

- hotel.

#### 1d. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- restaurant met bezorg- en / of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

### Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma / grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- /dansevenementen).

### Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek /dansevenementen).

# Bijlage 3 Staat van Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

# ***Staat van Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten***

## **Uiterlijke verzorging, waaronder:**

- kapsalons
- pedicure
- manicure
- schoonheidsspecialist
- medisch aanverwante bedrijvigheid zoals een massagepraktijk

## **Kledingmakerij, waaronder:**

- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
- woningstoffeerderij

## **Kantoorfuncties, waaronder:**

- kantoren ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals voor een schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, een groothandelsbedrijf
- zelfstandige kantoorfunctie bijvoorbeeld verzekeraar, makelaar, gastouderbureau
- advies- en ontwerp bureaus zoals reclame en grafisch bureaus, architecten, stedenbouwkundige, ingenieur

## **Reparatiebedrijfjes, waaronder:**

- schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
- uurwerkreparatiebedrijf
- goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
- reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
- reparatie van muziekinstrumenten

Hieronder wordt niet verstaan auto- en motorreparatiebedrijven en las- en montagebedrijven.

## **Computerservice- en informatietechnologiebedrijven, waaronder:**

mede verstaan internet- of telefonische detailhandel waarbij de levering elders plaatsvindt

## **Etenswaren, waaronder:**

- banketbakkerij, zonder detailhandel ter plaatse
- cateringbedrijf, zonder detailhandel ter plaatse

## **Ateliers**

- ateliers van beeldend kunstenaars

## **Kinderopvang**

- gastouderopvang

## **Onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt niet verstaan:**

- het bieden van recreatief nachtverblijf
- het ter plaatse geven van onderwijs of cursussen



# Bijlage 4      Werkbestek groen







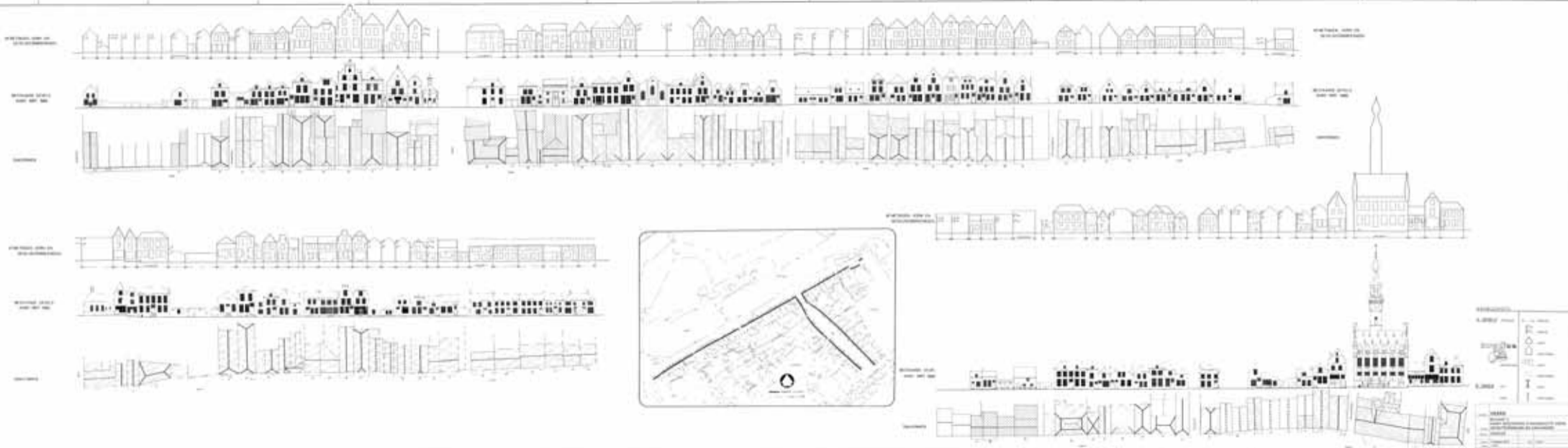
# Bijlage 5 Kaart

# Beschermd

# Stadsgezicht Veere, nokrichtingen



# Bijlage 6      Kaart      Beschermd Stadsgezicht Veere, geveltekeningen en dakvormen





Goessestraatweg 17A, 4421 AD, Kapelle

+31 (0) 85-9020222 • info@juust.nl

**juust.nl**