



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Middelburg Breda

GEMEENTE VEERE

Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Veere
bij besluit van 13 september 2012

, voorzitter

, griffier



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

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

web: www.rdh.nl

gemeente
titel
IMRO-nummer
projectnummer
status

Concept ontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

Veere
Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'
NL.IMRO.0717.0030BP0kpAp-VG01
GV4068
definitief

24 januari 2012
18 april 2012
13 september 2012



TOELICHTING

TOELICHTING

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

INHOUD

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | INLEIDING | 3 |
| 1.1 | Actualisering bestemmingsplan | 3 |
| 1.2 | Planopgave | 3 |
| 1.3 | Plangebied | 4 |
| 1.4 | Opzet plantoelichting | 5 |
| 2 | INVENTARISATIE EN ANALYSE | 7 |
| 2.1 | Historie | 7 |
| 2.2 | Ruimtelijke opbouw van het gebied | 9 |
| 2.3 | Functionele opbouw van het gebied | 11 |
| 2.4 | Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen | 13 |
| 2.5 | Beleidskaders | 15 |
| 2.6 | Uitgangspunten en randvoorwaarden bestemmingsplan | 20 |
| 3 | KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING | 23 |
| 3.1 | Archeologie | 23 |
| 3.2 | Water | 26 |
| 3.3 | Milieuhinder | 30 |
| 3.4 | Externe veiligheid | 31 |
| 3.5 | Molenbiotoop | 32 |
| 4 | JURIDISCHE ASPECTEN | 33 |
| 4.1 | Planvorm | 33 |
| 4.2 | Toelichting op de bestemmingen | 33 |
| 5 | HANDHAVING | 43 |
| 6 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 47 |
| 7 | MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG | 49 |

BIJLAGEN:

1. Ruimtelijke onderbouwing Duinweg 111 te Oostkapelle, d.d. 11 april 2012;
2. Ruimtelijke onderbouwing Oude Domburgseweg 40 te Oostkapelle;
 - Stedenbouwkundig Advies RBOI;
 - Akoestisch onderzoek;
 - Ecologisch onderzoek;
 - Archeologisch onderzoek;
 - Wateradvies.

3. Raadsbesluit inzake welstandsvrijverklaring 'Duinweg West' te Oostkapelle, d.d. 22 september 2011;
4. Kaart centrumgebied;
5. Lijst bedrijven/voorzieningen en milieuzonering Oostkapelle.



1. INLEIDING

1.1 Actualisering bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan Kom Oostkapelle is opgesteld in het kader van de actualiseringsoperatie bestemmingsplannen binnen de gemeente Veere.

De actualiseringsopgave heeft tot doel:

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

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

1.2 Planopgave

De opgave voor het bestemmingsplan Kom Oostkapelle omvat:

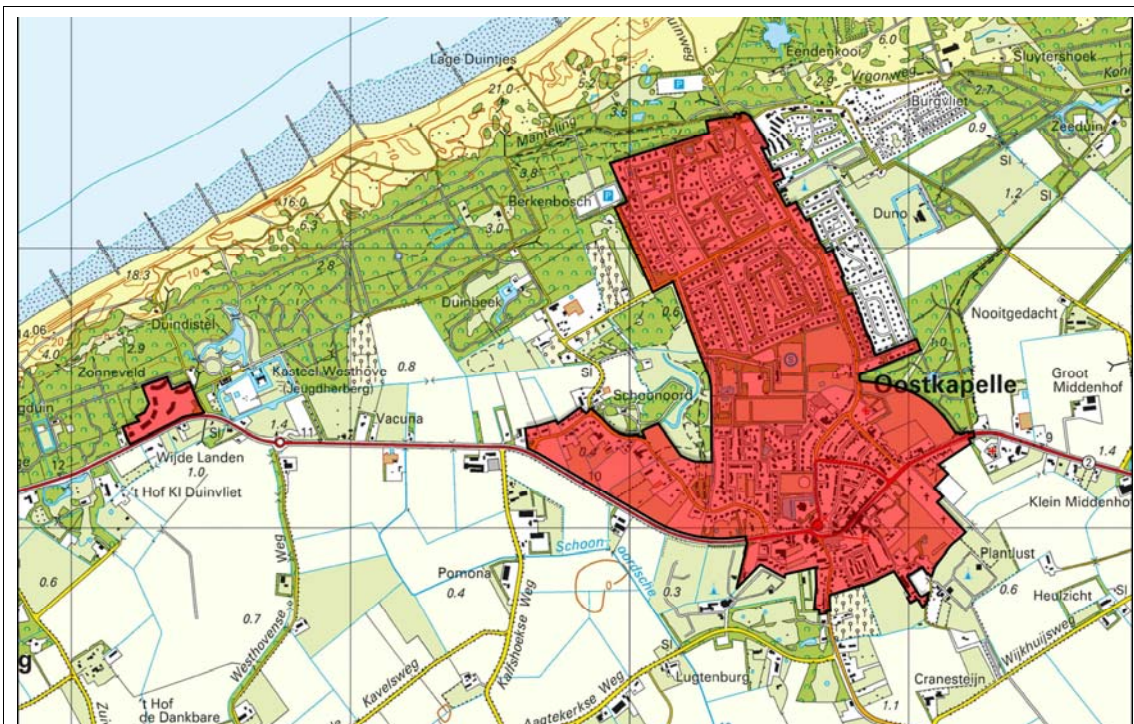
1. het opnemen van de gehele kern (bebouwde kom) Oostkapelle waaronder een gedeelte van het buitengebied rondom de Oude Domburgseweg;
2. het vastleggen van (legaal) bestaand gebruik en bestaande functies in een actuele bestemmingsregeling;
3. het ten opzichte van eerdere plannen van Oostkapelle terugbrengen van de regeldruk om zo meer gebruiks- en bouwactiviteiten rechtstreeks mogelijk te maken.
4. het mogelijk maken van 3 vrijstaande woningen op het perceel Duinweg 111;
5. het mogelijk maken van 3 vrijstaande woningen op het perceel Oude Domburgseweg 40;
6. het onder voorwaarden mogelijk maken van één woning aan de Randduinweg;

Omdat voor een groot gedeelte van het bestemmingsplan enkel het bestaande gebruik en bestaande functies worden vastgelegd, vervalt de noodzaak van onderzoek en toetsing met betrekking tot de planologische haalbaarheid en financieel-economische uitvoerbaarheid van nieuwe ontwikkelingen. Voor de ontwikkelingen die indirect mogelijk zijn, zijn voorwaarden opgenomen waar bij uitvoering van de plannen aan getoetst moet worden.

Overeenkomstig de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen verplichting heeft de watertoets plaatsgevonden en zijn de verplichte milieuaspecten nagelopen en beoordeeld. De resultaten hiervan zijn in de plantoelichting opgenomen.

1.3 Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Oostkapelle en de gronden behorend bij Parc Zonnehove. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op figuur 2.



Figuur 2: Ligging plangebied

Het bestemmingsplan Kom Oostkapelle vervangt (gedeeltelijk) de volgende vastgestelde bestemmingsplannen.

| Bestemmingsplan | Datum vaststelling | Datum goedkeuring |
|---|------------------------|-------------------|
| Duinweg | 09-08-1977 | 29-05-1978 |
| Kom Oostkapelle | 08-03-1988 | 18-10-1988 |
| Kom Oostkapelle 2e wijziging | 05-11-1991 | 10-12-1991 |
| Buitengebied + herzieningen | 22-04-1999 (basisplan) | 30-11-1999 |
| Park Zonnehove | 12-02-2000 | 06-03-2001 |
| Zeeduinse Poort | 17-12-2009 | - |
| Duinweg West | 19-11-2009 | - |
| Paraplu-regeling verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel | 15-04-2010 | - |
| Oude Domburgseweg 35 | 01-07-2010 | - |
| Brouwerijstraat woningen | 20-12-2010 | - |
| Molenweg 6 | 02-02-2012 | - |

De vigerende bestemmingsplannen komen geheel te vervallen met uitzondering van het bestemmingsplan Buitengebied + herzieningen, Duinweg en de paraplu-regeling verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel. Deze worden deels vervangen door het nieuwe bestemmingsplan Kom Oostkapelle.

1.4 Opzet plantoelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 wordt een korte analyse van het plangebied en het vigerende gemeentelijk beleid gegeven met aansluitend een beknopte samenvatting van de relevante uitgangspunten en randvoorwaarden voor de bestemmingsregeling.
- Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van de voor de bestemmingsregeling relevante milieuaspecten en de waterparagraaf.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de bestemmingsregeling. Eerst wordt een toelichting gegeven op de planvorm. Vervolgens wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen en de bijbehorende regels.
- In hoofdstuk 5 wordt beschreven op welke wijze de gemeente de handhaving van het bestemmingsplan nastreeft.
- De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden behandeld in de hoofdstukken 6 en 7.



Figuur 3: Luchtfoto bestaande situatie

2 INVENTARISATIE EN ANALYSE

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de historie van Oostkapelle, de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied, actuele ruimtelijke ontwikkelingen en het gemeentelijk beleidskader.

2.1 Historie

Het ontstaan en geschiedenis van Oostkapelle zijn sterk verbonden met de abdijen van Rijsburg en Middelburg die in en rond Oostkapelle gronden bezaten. Gedurende de middeleeuwen is Oostkapelle dan ook vooral een belangrijk geestelijk centrum geweest. De naam Oostkapelle kan dan ook verklaard worden met oostelijke kapel. De aan Willebrord gewijde kerk (met 14^e eeuwse kerktoren) was één van de vijf hoofdkerken van Walcheren. Zoals in veel dorpen in Zeeland zijn tot aan de 20^e eeuw de omvang en ruimtelijke situatie van Oostkapelle nauwelijks veranderd. Door de eeuwen heen bleef Oostkapelle een klein, voornamelijk agrarisch dorp grenzend aan in de 17^e eeuw ontstane buitenplaatsen en landgoederen. Van deze buitenplaatsen en landgoederen is nog veel bewaard gebleven en ook nu nog draagt dit bij aan de bekendheid van Oostkapelle en Domburg. Ook de aan de oostzijde van het dorp gelegen 'Zeeduinse Poort' vormt daarvan nog een zichtbaar restant. Tevens is in die tijd de aan de noord-westzijde van de kerk gelegen gracht, oorspronkelijk behorend tot een daar gelegen burcht of hofstede, nog volledig aanwezig. De thans wat verscholen gelegen vijver tussen Torenstraat en Halve Maanstraat vormt er nog een restant van.

Omstreeks 1850 bestond Oostkapelle uit niet meer dan de Dorpsstraat, de Molenweg en de bij het kruispunt van deze beide wegen gebouwde kerk en bebouwde kerkring. De bij de Noordweg gelegen molen was er toen ook al. In de eerste helft van de 20^e eeuw nam de lintbebouwing wat toe en ontstond er ook bebouwing langs de Duinweg. De sterke naoorlogse bevolkingsgroei noodzaakte begin jaren vijftig tot de eerste planmatige dorpsuitbreiding. Deze werd gesitueerd tussen Kerkring, Dorpsstraat en Duinweg met de Torenstraat als westelijke grens. Ofschoon de eerste aanzetten daarvoor reeds in de jaren dertig op bescheiden schaal gestart waren, komen in die tijd ook de (verblijfs)recreatieve mogelijkheden van de Walcherse kuststrook in de belangstelling en vinden de meer omvangrijke en planmatige verblijfsrecreatieve ontwikkelingen (zomerwoningen) plaats tussen de kern en de duinen.

Aan het begin van de jaren zeventig vindt een tweede minder omvangrijke dorpsuitbreiding plaats tussen Dorpsstraat, Molenweg en Brouwerijstraat (Vronesteijn). De Dorpsstraat komt daardoor ook ruimtelijk in het hart van het dorp te liggen. Oostkapelle heeft zich dan al ontwikkeld tot een belangrijke badplaats met ene omvangrijk aanbod aan verblijfsaccommodatie. Ook na realisering van Vronesteijn een verdere ontwikkeling (woningbouw, voorzieningen) mogelijk te maken is in de eerste helft van de jaren zeventig voor het gebied ten westen van de Torenstraat het bestemmingsplan Halve Maan ontwikkeld.



1650



1950

Figuur 4: Historische kaart

Aan de noordzijde van de Domburgseweg zijn rond 2002 op de gronden van 't Zonneveld door de Stichting voor Regionale Zorgverlening (SVRZ) 99 koopappartementen gerealiseerd onder de naam Parc Zonnehove. Parc Zonnehove bestaat uit zes appartementsblokken in twee architectuurstijlen. Drie gebogen en drie rechte blokken vormen samen een geheel.

Het meest recente plan betreft 'Duinweg', dat bestaat uit twee plandelen: 'Zeeduinse Poort' en 'Duinweg West'. Het plandeel 'Duinweg West' is gelegen tussen de bestaande bebouwing van de kern Oostkapelle, het sportveld en de noordelijk van de kern gelegen 'parken'. 'Zeeduinse Poort' is gelegen in oksel van de bestaande bebouwing langs de Duinweg en de Noordweg. De uitbreiding 'Zeeduinse Poort' betreft de aanleg van de noordelijke randweg tussen de Noordweg en de Duinweg met daar achter de bebouwing langs de Duinweg. De uitbreiding 'Zeeduinse Poort' betreft de bouw van ongeveer 67 woningen. In de uitbreiding 'Duinweg West' zal een woonzorgcentrum worden gerealiseerd, met daarbij kinderopvang, een peuterspeelzaal en acht landhuizen/landhuis-kavels.

Tot slot hebben in de loop der tijd kleine inbreidingen op verschillende locaties in de kern plaatsgevonden.

2.2 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Algemeen

Oostkapelle bestaat uit twee delen: het oude dorp en het recreatie- en woongebied ten noorden van de kern. Het dorp ligt op de overgang van de Manteling naar het agrarische platteland. De uitstraling van zowel de Manteling met de buitenplaatsen en het groene karakter van de oude bebouwingslinten als van het agrarische gebied is op verschillende plekken in de kern duidelijk waarneembaar.

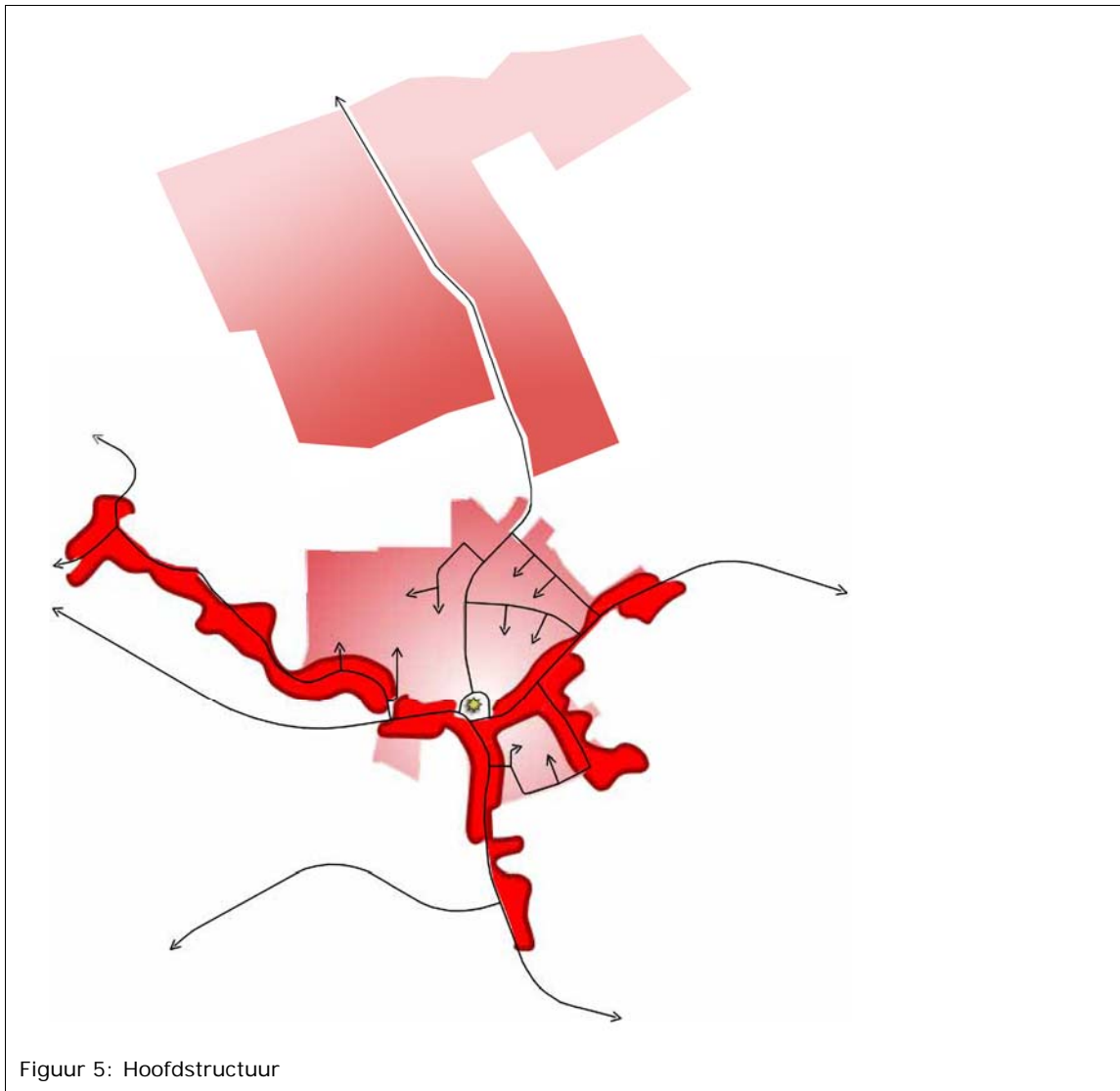
Hoofdopzet

Tot de tweede helft van de vorige eeuw was de omvang van Oostkapelle bescheiden. Bebouwing was beperkt tot de kerkring en de lintbebouwing langs de Oude Domburgseweg, de Noordweg, de Molenweg en de Duinweg. Vanaf de jaren '60 is het dorp sterk gegroeid. Daarbij zijn vanaf de bebouwingslinten woonwijken ontwikkeld. Bovendien is ten noorden van het dorp aan weerszijden van de Duinweg een groot gebied met een gemengde woon- en verblijfsrecreatiefunctie gerealiseerd.

De kerkring vormt het hart van het dorp als historisch centrum en knooppunt van de toegangswegen. De structuur van het dorp wordt in belangrijke mate bepaald door de oude bebouwingslinten van de Oude Domburgseweg/Domburgseweg, Dorpsstraat, Noordweg, Molenweg en Brouwerijstraat. Elk van deze linten heeft zijn eigen karakter. Daarnaast is de Duinweg van belang als verbinding tussen de kern en de recreatieparken, met de typerende kleinschalige bebouwing. De oude bebouwingslinten met de gevarieerde en veelal karakteristieke bebouwing en hun groene karakter zijn in belangrijke mate sfeerbepalend voor het dorp en verbinden het dorpshart met het buitengebied.

Binnen de basisstructuur van de bebouwingslinten zijn in de loop van de tijd diverse woonwijken ingepast: de bebouwing tussen de Torenstraat en de Dorpsstraat, Vrone-

steijn, de Halve Maan en de meest recente uitbreidingen de Duinweg West en de Zee-duinse Poort. De Dorpsstraat is functioneel als hoofdstraat aan te merken. De Dorpsstraat wordt aan weerszijden begrensd door knooppunten: de kerkring en de omgeving Regiobank-VVV. Beide knooppunten worden gekenmerkt door het samenkomen van wegen en sferen.



Water

Water is nauwelijks van belang in de ruimtelijke structuur. Oppervlaktewater komt in de kern alleen voor in de vorm van de vijver voor de school aan de Torenstraat. Verder is er nog een vijver bij de woning aan de Eikenlaan 62 en ligt er diverse kleine sloten onder ander langs de Duinweg, een grotere sloot is gelegen tussen de bestaande kern en de nieuwe te bouwen woningen van het plan Duinweg west.

Groenstructuur

De groenstructuur in de kern wordt gevormd door de boombeplanting langs de belangrijkste wegen. De oude bebouwingslinten van met name de Oude Domburgseweg en de Molenweg hebben door de beplanting langs de weg en in de tuinen een groen karakter. Op een aantal plaatsen komen relatief grote groene plekken voor, zoals de voormalige

buitenplaats bij de kerkkring (schoolterrein) met het speelveld, de begraafplaats en de zone met de sportvelden en het natuurpark tussen het dorp en het woon- en recreatiegebied ten noorden ervan. De buitenplaats Molenwijk vormt een belangrijk groenelement aan de Molenweg. Het open gebied tussen de Brouwerijstraat en de begraafplaats is kenmerkend en bepaalt mede de grote ruimtelijke kwaliteit van de Brouwerijstraat. Verder vormt de zichtbaarheid van de Manteling vanaf diverse plaatsen langs de kernrand een belangrijke kwaliteit van Oostkapelle.

2.3 Functionele opbouw van het gebied

Wonen

De kern Oostkapelle herbergt 710 permanente woningen (CBS 2010) en ongeveer 27 'tweede woningen' (cijfer 01-01-2001 structuurvisie Oostkapelle). In de recreatieparken komen circa 213 permanente en 189 'tweede woningen' voor. Het aandeel permanente bewoning is derhalve groot in de recreatieparken. De oude bebouwingslinten (met uitzondering van het westelijk deel van de Dorpsstraat) hebben in hoofdzaak een woonfunctie.

Bedrijven

Op verschillende plaatsen in de kern komen bedrijven voor. Het gaat daarbij om aannemers/bouwbedrijven aan de Ambachtsstraat, Waterstraat en Duinweg, een transportbedrijf en een kraanverhuurbedrijf aan de Brouwerijstraat. Bakkerij Vader heeft naast de winkel aan de Dorpsstraat ook bedrijfsbebouwing (de bakkerij) aan de Brouwerijstraat. Deze bedrijven hebben op de huidige locatie geen uitbreidingsmogelijkheden.

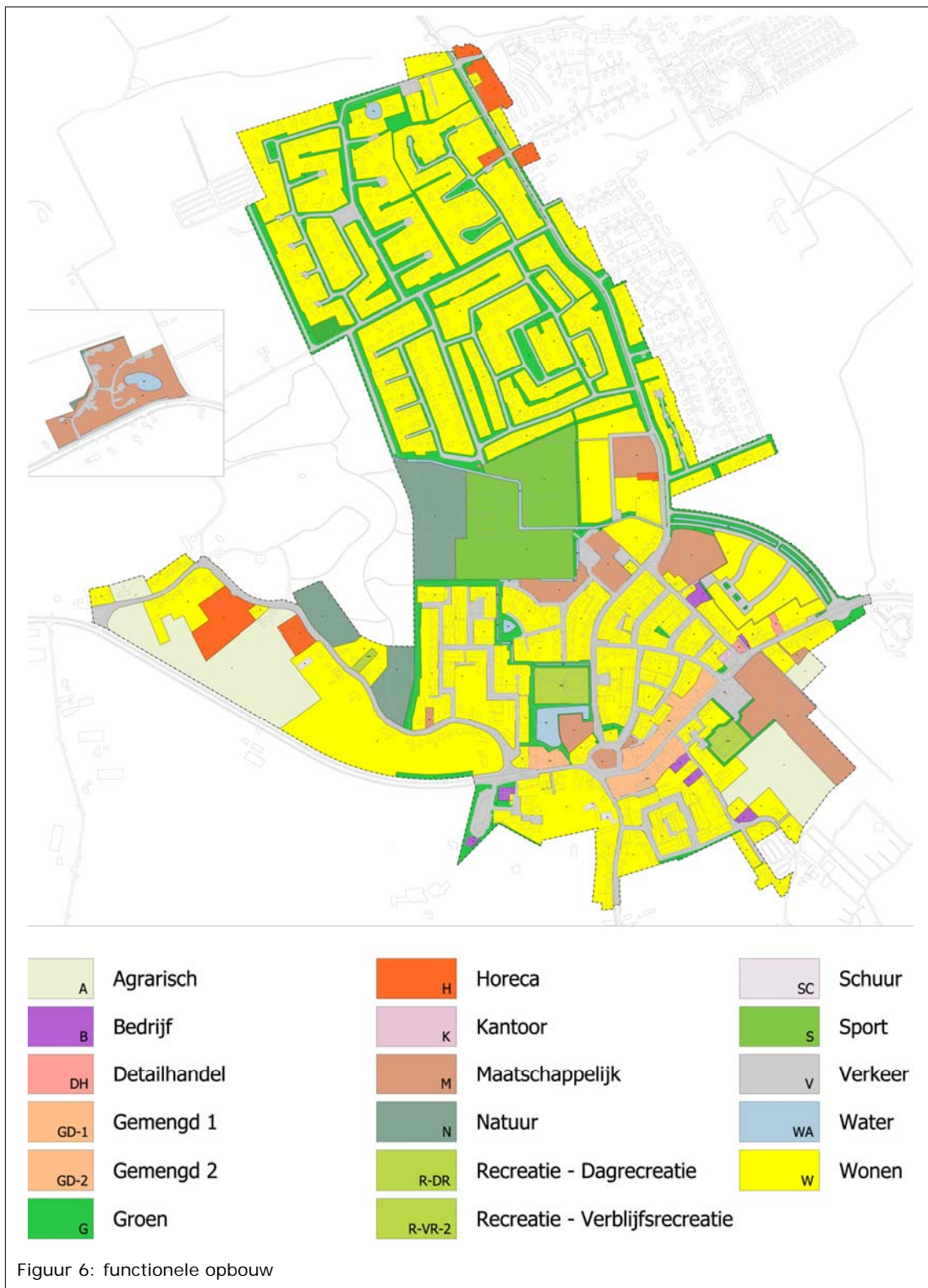
Voorzieningen

Het grootste deel van de horeca- en detailhandelsvoorzieningen is gevestigd aan de Dorpsstraat, tussen de Molenweg en de Lantheersstraat. Dit gebied kan worden aangemerkt als het centrumgebied van Oostkapelle. Voorts komen in dit gebied overige commerciële voorzieningen zoals een kapper, de Regiobank en het VVV-kantoor. Daarnaast is aan de Dorpsstraat 21 een vuurwerkverkooppunt gelegen.

Naast de hiervoor vermelde centrumfuncties aan de Dorpsstraat, komen deze nog verder voor aan de Domburgseweg 75 tot en met 87. Het betreft hier horecavoorzieningen en overige commerciële voorzieningen, zoals een makelaar.

Verder komen verspreid in de kern nog enkele commerciële voorzieningen voor. Aan de Duinweg 1 is een makelaar gevestigd. Duinweg 2a (voormalig vvv-kantoor) kan detailhandelsvoorzieningen herbergen. Aan de Noordstraat 19 is een fietsenhandel gevestigd en op 15 is een detailhandel in woninginrichting gevestigd, die de loods gelegen aan de Noordstraat 4 als opslag gebruikt. Brouwerijstraat 9 kent een detailhandelsfunctie, namelijk fietsverhuur.

Naast de horecavestigingen in het centrum gebied zijn zowel aan de Duinweg als aan de Oude Domburgseweg diverse horecabedrijven gelegen. Het betreft met name hotels en restaurants (waaronder Het Rijswijksche huis, Strandhotel Bos & Duin / Restaurant Janssens & Co, Villa Magnolia en hotel Irene).



Het aanbod aan niet-commerciële voorzieningen is ruim in Oostkapelle: drie basisscholen (de Regenboog aan de Torenstraat 29, de Eben-Haëzerschool aan de Vlaamse Gaai 2 en de Knotwilg aan de Torenstraat 1), een peuterspeelzaal, een kinderopvang en een sporthal aan de Schoolstraat/Torenstraat. Het sportveldencomplex met voetbal- en ten-

nisaccommodatie is centraal gelegen tussen de kern van Oostkapelle en het woongebied ten westen van de Duinweg. Daarnaast is aan de Torenstraat een speelterrein gelegen. Voorts zijn er twee kerkelijke gemeenten, een huisartsenpraktijk, een fysiotherapeut en een dierenartsenpraktijk in het dorp aanwezig. Tot slot is de brandweer gelegen aan de Ambachtstraat 68d.

Recreatie

Oostkapelle heeft als recreatieve kustkern een belangrijke (verblijfs)recreatieve en toeristische functie. In de directe omgeving van de kern zijn drie campings (Ons Buiten, In de bongerd en Dennebos) en een aantal minicampings gelegen. Daarnaast komen ten noorden van de kern zowel in complexen als individueel recreatiewoningen voor. Ook binnen de komgrenzen van Oostkapelle komen recreatiewoningen voor.

Verkeer

De Noordweg en de Domburgseweg zijn de belangrijkste aanvoerroutes naar de kern. Daarnaast is ook de Grijskerkseweg / Molenweg van belang. De Duinweg is de ader tussen kern en recreatiegebied. Het doorgaande verkeer wordt via de Dorpsstraat, Lantsheerstraat en Torenstraat geleid. Door het eenrichtingsverkeer en het 30 km per uurs-regiem worden de nadelige effecten zo veel mogelijk geminimaliseerd. Toch veroorzaakt het doorgaande verkeer op deze wegen in het zomerseizoen de nodige overlast. Teneinde de Duinweg van doorgaand verkeer te ontlasten streeft het gemeentebestuur de aanleg na van een nieuwe wegverbinding tussen de Noordweg en de Duinweg ten noorden van de kern. Deze weg kan tevens dienen ter ontsluiting van de nieuwe woonwijk ten oosten tussen de Duinweg en de Noordweg.

Het aanbod aan parkeerplaatsen in Oostkapelle voldoende en is er ook voldoende afstemming tussen parkeeraanbod en parkeerbehoefte.

2.4 Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen

Kwaliteiten

De ruimtelijke identiteit en kwaliteit van Oostkapelle is groot. De identiteit van Oostkapelle wordt in belangrijke mate bepaald door een evenwichtig samengaan van de woonfunctie en de recreatieve functie. De huidige balans en de fysieke scheiding zijn echter kwetsbaar. De ruimtelijke kwaliteit van Oostkapelle ligt vooral in het historische kerngedeelte met de kerkring als hoogtepunt en de oude bebouwingslinten. Door het los van de kern gelegen recreatiepark met recreatie- en permanente woningen en de goede inpassing van latere uitbreidingswijken is de eigen sfeer van de kern goed bewaard gebleven. De open zone tussen kern en recreatiepark heeft dan ook een belangrijke ruimtelijk-structurele betekenis. Daarnaast is in Oostkapelle de relatie van de kern met het landelijk gebied door deze structuur sfeerbepalend. Met name aan de zuid- en westzijde zijn de bestaande kernranden waardevol door de verwevenheid van functies en de zichtlijnen op de kern met als markant punt de kerktoren. Tenslotte is de ligging op de overgang van de Manteling naar het agrarisch gebied met de landschappelijke kwaliteit en de uitloopgebieden van groot belang voor de kwaliteit van Oostkapelle.

Aandachtspunten

Vanuit de structuurvisie Oostkapelle zijn de volgende aandachtspunten geformuleerd:

- De oudere linten met hun gevarieerd bebouwingspatroon en open plekken zijn kwetsbaar voor nieuwe ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen bepalen in belangrijke mate de kwaliteit van deze linten.
- Het knooppunt bij de oostelijke entree (Regiobank, VVV) mist de potentiële uitstraling van een dergelijke plek (bijzondere ruimtevorm, groenstructuur of markant gebouw).
- De omgeving van de Ambachtsstraat met woningen, bedrijfsruimte en parkeerterrein mist een duidelijke structurele samenhang (intern en in relatie tot de bestaande structuur van de kern).
- Op een aantal plaatsen leveren de bedrijfsactiviteiten een spanning op met de woonfunctie.
- Het doorgaande verkeer moet door de kern, hetgeen ten koste van de verblijfskwaliteit gaat (Dorpsstraat, Lantsheerstraat, Torenstraat). In de komende periode zal aandacht worden besteed aan de gevolgen van de aanleg van het nieuwe gedeelte van de N57.

Ontwikkelingen

Binnen het plangebied zijn een aantal gebieden en locaties aan te wijzen waar, gezien huidige ruimtelijke potenties of knelpunten, binnen de planperiode eventueel herontwikkeling kan plaatsvinden.

Brouwerijstraat 36b

Op het perceel gelegen aan de Brouwerijstraat 36b te Oostkapelle was een loods gesitueerd. Aan de voorzijde van het perceel, nummer 36a, staat een woning. Marsaki (initiatiefnemer) heeft inmiddels de loods gesloopt en zal ter plaatse acht seniorenwoningen bouwen. De locatie is juridisch planologisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Brouwerijstraat woningen' (16 december 2010).

Duinweg West

De ruimte tussen de Duinweg en het sportveldencomplex wordt benut als inbreidingslocatie voor woningen en een woonzorgcomplex. De ontwikkeling omvat de realisatie van acht vrijstaande woningen, een woonzorgcomplex en een ontsluitingsweg. Alle woningen worden georiënteerd op een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg en worden projectmatig ontwikkeld. De locatie is juridisch planologisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Duinweg West' (19 november 2009).

Zeeduinse Poort

Door de aanleg van een randweg aan de oostzijde van Oostkapelle ontstaat een gebied tussen de nieuwe weg en de huidige kernrand dat kan worden benut voor woningbouw. Naast functie van rondweg vervult de randweg daarmee tevens de functie van ontsluitingsweg voor het nieuwe woongebied Zeeduinse Poort. Het plan voorziet in de bouw van ongeveer 67 woningen in de koop- en huursector. Daarbij wordt de volgende globale verdeling aangehouden: 12 vrijstaande woningen, 28 twee-onder-één-kap-woningen, 24 rijwoningen, geschakelde woningen. De woningen zullen zowel projectmatig als in particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld. Zowel de randweg als de beoogde woningbouwlocatie is vastgelegd in de Structuurvisie Oostkapelle (2002). De locatie is

juridisch planologisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Zeeduinse Poort' (17 december 2009).

Duinweg 111

Ter plaatse van Duinweg 111 is momenteel 1 woning gesitueerd. Het perceel ligt binnen de begrenzing van het bebouwd gebied waardoor het een inbreidingslocatie betreft dat past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid. Het perceel is dermate groot dat er twee woningen op het perceel kunnen worden toegevoegd. De begrenzingen en bouw-mogelijkheden zijn vastgelegd op de verbeelding en in de regels. De bebouwing dient qua massa en stijl bij de directe omgeving aan te sluiten. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 29 juli 2011 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is in bijlage 1 opgenomen.

Oude Domburgseweg 40

Aan de Oude Domburgseweg 40 is een woning in het agrarisch gebied gelegen. Beoogd wordt de woning te slopen en op het totale perceel (inclusief agrarische gronden) drie woningen te realiseren. Het perceel ligt binnen de begrenzing van het bebouwd gebied waardoor het een inbreidingslocatie betreft dat past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid. Het perceel is dermate groot dat er twee woningen op het perceel kunnen worden toegevoegd. De drie woningen zullen aansluiten op het stedenbouwkundig advies van RBOI d.d. 4 december 2009.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig advies worden de woningen georiënteerd op de Oude Domburgseweg. De bebouwing wordt zoveel mogelijk in één volume gecombineerd met de bijgebouwen dicht bij het hoofdgebouw. Een afstand van 30 meter wordt aangehouden tussen de nieuwe bebouwing en de bebouwing aan de Oude Domburgseweg 38. Meer dan 40 meter van het zuidelijk deel van de kavel is bebouwingsvrij. Een rooilijn van 10-15 meter is aangehouden zodat een vloeiend beeld langs de Oude Domburgseweg blijft bestaan. Qua architectuurstijl wordt gestreefd naar een stijl die verwant is aan de bestaande bebouwing. Er zal een passende groene erfafscheiding worden gerealiseerd. De ruimtelijke onderbouwing behorende bij deze ontwikkeling is opgenomen in bijlage 2.

Randduinweg ong.

Aan de Randduinweg (achter de Beukenlaan 1) is een perceel gelegen dat momenteel ingericht is als groengebied. Dit perceel biedt de mogelijkheid om de kern Oostkapelle aan deze zijde stedenbouwkundig af te ronden door hier 1 woning mogelijk te maken. In dit plan wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De invulling van het plan dient in aansluiting op de Welstandsnota plaats te vinden.

2.5 Beleidskaders

Regionaal beleid

Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren, evaluatie 2008

In 2006 hebben de drie Walcherse gemeenteraden de Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006 vastgesteld, waarin voor het eerst voor Walcheren een archeologiebeleid is uitgestippeld en tot de oprichting van een Walcherse Archeologische

Dienst (WAD) is besloten. In die nota is verwoord dat eind 2008 een evaluatie van het archeologiebeleid en het functioneren van de WAD plaats moest vinden.

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

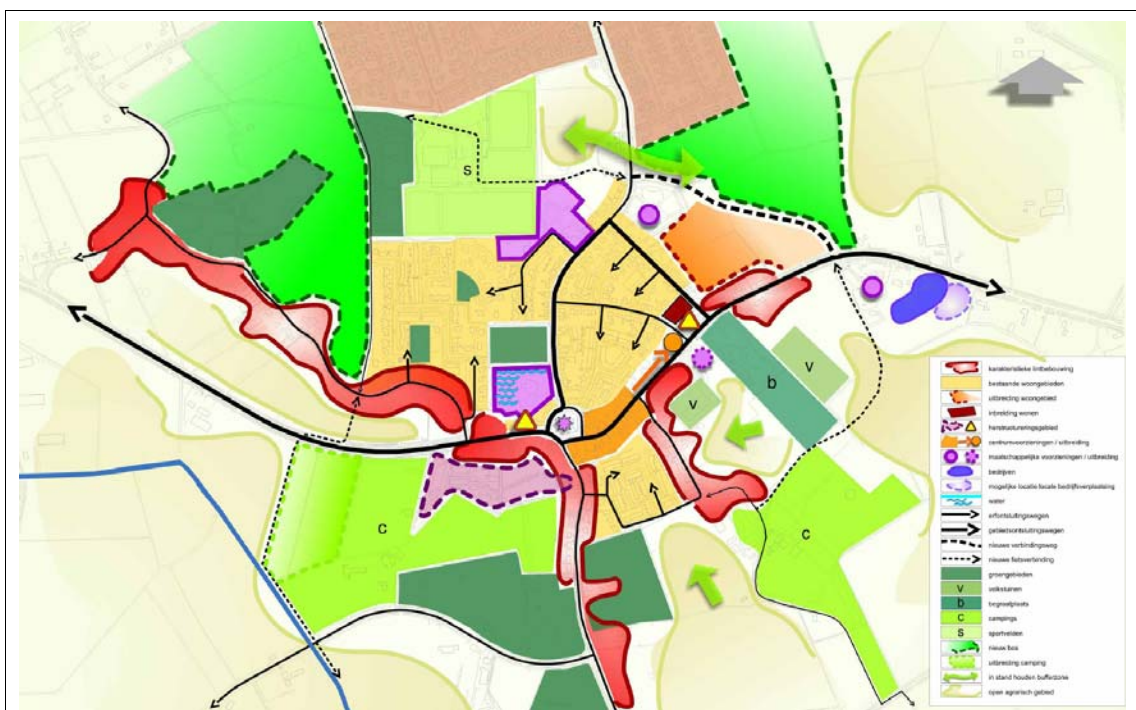
Structuurvisie Oostkapelle (2002)

Het gemeentelijk beleid voor de kern Oostkapelle is vastgelegd in de Structuurvisie Oostkapelle. Het doel van de structuurvisie is het ontwikkelen van een integrale, toekomstgerichte ruimtelijke beleidsvisie, gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van de verschillende kernen in de gemeente.

Voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de kern gelden de volgende uitgangspunten:

- behoud en versterking van een aantrekkelijk woonmilieu met de daarbij behorende voorzieningen;
- behoud en versterking van de recreatieve waarde van de kern.

In de structuurvisie is het gebied van de Dorpsstraat, tussen de Molenweg en de Brouwerijstraat aangewezen als centrumgebied. Het grootste deel van de horeca en detailhandel is in het centrumgebied gevestigd. Daarnaast komen verder aan de Dorpsstraat, aan de Noordweg en aan de Domburgseweg, nog verspreide voorzieningen voor. In de structuurvisie is aangegeven dat een maximum aantal van 10 horecagelegenheden in de vorm van lichte daghoreca is toegestaan. Er is verder gelet op de evenwichtige afstemming tussen wonen en recreatie op voorhand geen substantiële uitbreiding van het centrumgebied gewenst. Dat betekent echter niet dat uit ruimtelijk oogpunt geen enkele ontwikkeling kan worden toegestaan. In het centrumgebied wordt functieverandering van woningen naar horeca en detailhandel aanvaardbaar geacht. De huidige verhouding horeca-detailhandel blijft sturend.



Figuur 7: Structuurvisiekaart

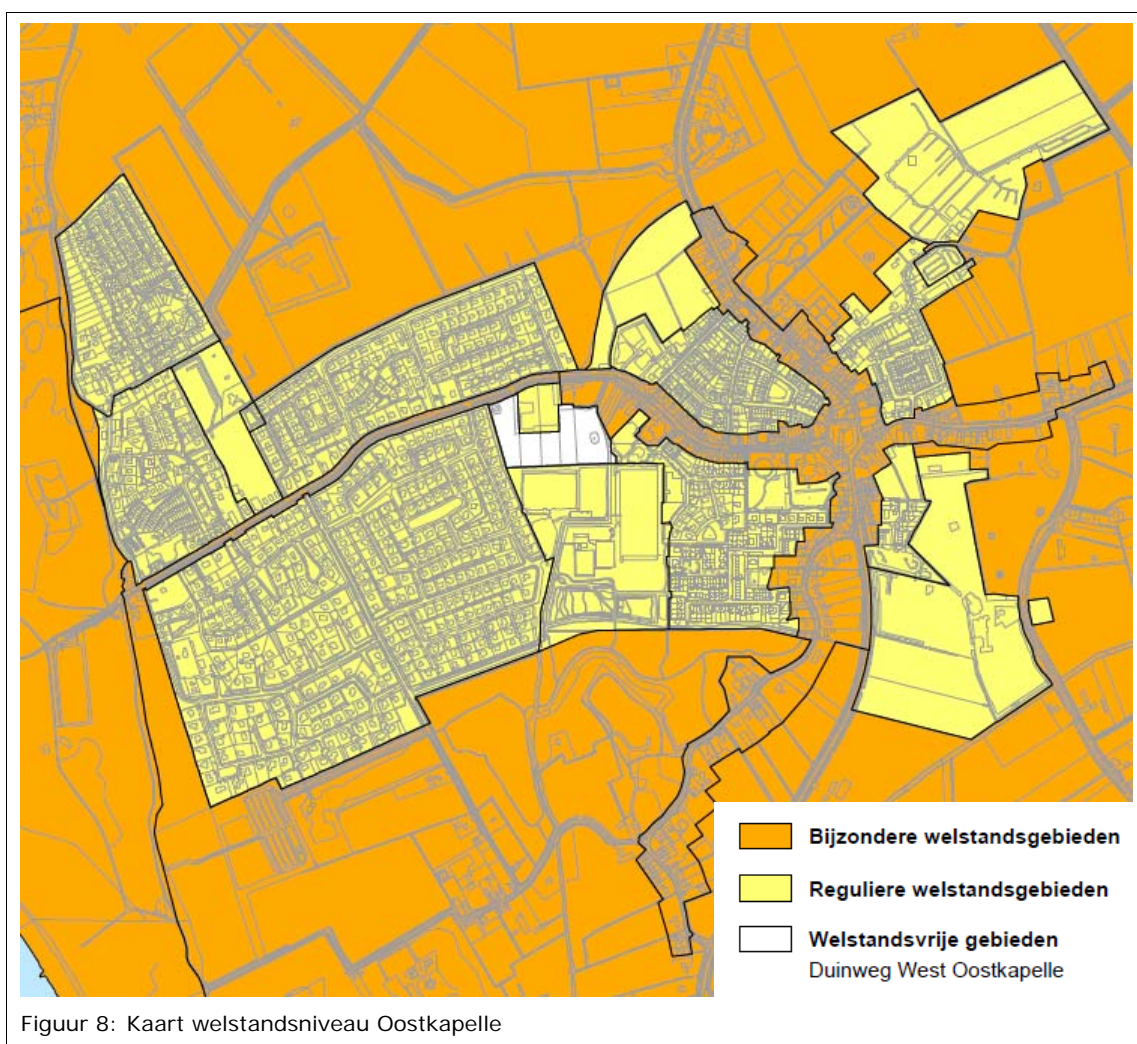
Welstandsnota (2012)

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

Oostkapelle is van oorsprong een kerkringdorp. De structuur van het dorp wordt bepaald door de kerkring met verscheidene uitvalswegen die begeleid worden door compacte lintbebouwing. Het welstandsbeleid is erop gericht om bestaande cultuurhistorische waarden te behouden en waar nodig te versterken.

Nieuwe ingrepen dienen extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld. De kerkring en de karakteristieke lintbebouwing vallen in de welstandsnota onder het bijzondere welstandsgebied. Het overige gedeelte van de kern betreft een regulier welstandsgebied. De welstandsbeoordeling is daar gericht op het handhaven van of streven naar een basiskwaliteit. Primeur voor de gemeente Veere is het instellen van het welstandsvrije gebied 'Duinweg West' (percelen met bestemming 'wonen').

Het besluit waarin de gemeenteraad van Veere besluit het gebied 'Duinweg West' welstandsvrij te verklaren is opgenomen in bijlage 3.



Kadernotitie: Detailhandel en horeca (2006)

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

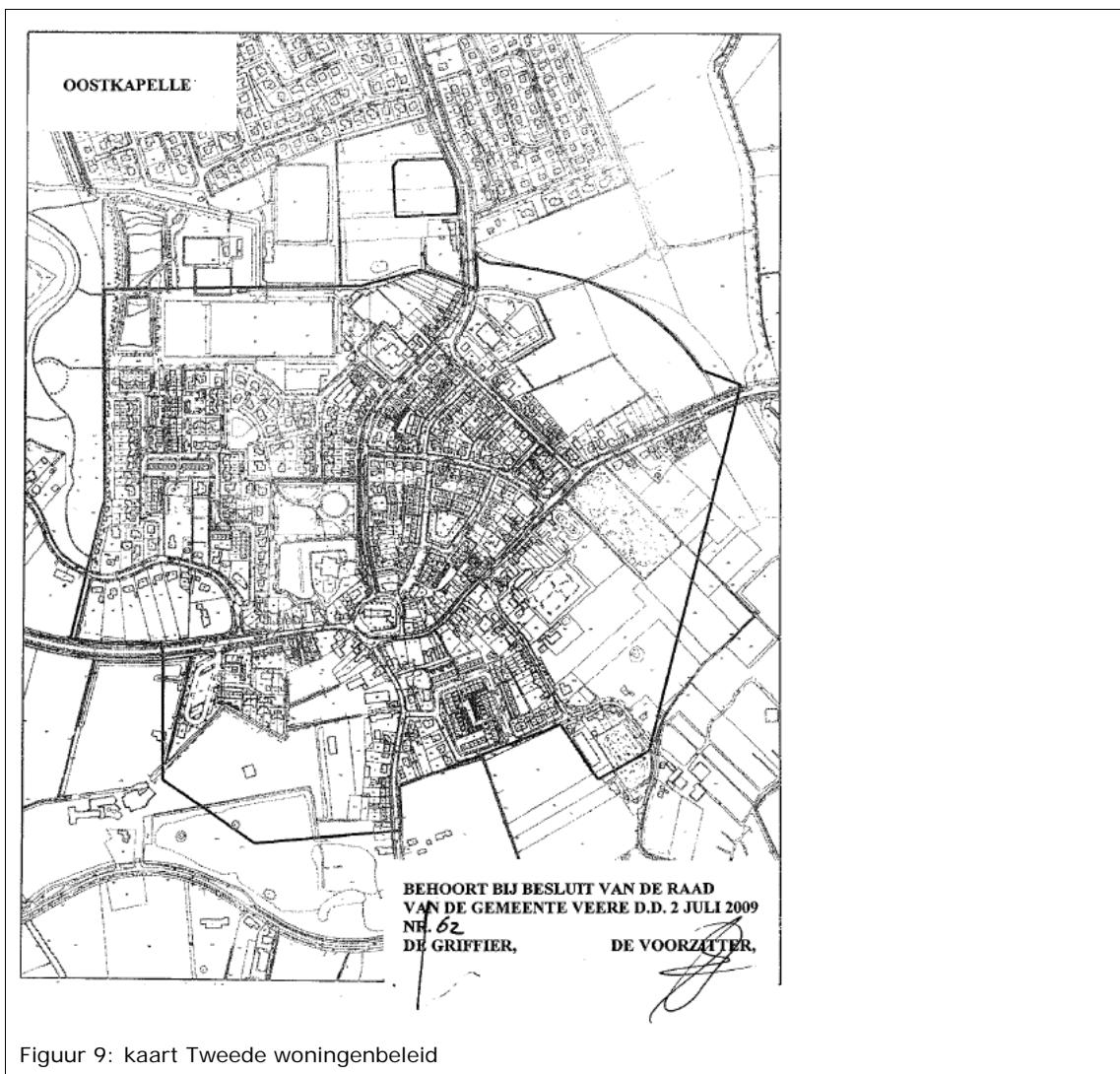
Voor Oostkapelle is aangegeven dat het huidige voorzieningenaanbod in de kern prima is toegesneden op het verzorgen van de eigen bevolking en de toeristen. Uitbreiding is niet nodig. In de Dorpsstraat kan ruimte worden geboden voor toevoeging van winkel-

aanbod om de straat eventueel nog iets meer te vullen. Grootschalige ontwikkelingen worden echter niet verwacht.

Het centrumgebied betreft twee delen:

1. Vanwege de beperkte marktruimte in Oostkapelle is het te overwegen het centrumgebied niet langs de hele Dorpsstraat te laten lopen maar dit iets nauwer te begrenzen, zodat de commerciële functies in elkaars nabijheid blijven gevestigd, zonder te veel tussengelegen woningen. Daghoreca, wonen en winkels tot maximaal 500 m² b.v.o. per vestiging passen in dit gebied. Het pand van de supermarkt ligt ook in dit deel van het centrumgebied maar dient wegens de afwijkende omvang gescheiden (met een groter oppervlak), conform de huidige situatie bestemd te worden.
2. Een ander gebied dat, in functionele zin, ook centrumgebied is betreft de Domburgseweg 75-83. In dit deel ligt het accent op dag- en avondhoreca. Omdat detailhandel in de Dorpsstraat hoort moet deze functie in dit gebied niet mogelijk te zijn.

De in de structuurvisie gesuggereerde uitbreiding van het centrumgebied in oostelijke richting tot aan de Regiobank lijkt op dit moment een stap te ver. Voorgesteld wordt het centrumgebied vooralsnog compact te houden. De kaart van het centrumgebied is in bijlage 4 opgenomen.



Tweede woningenbeleid

Tweede woningen spelen in veel kernen een belangrijke rol in de woningmarkt. Zij geven problemen voor de leefbaarheid en woonkwaliteit. In de Gebruiksverordening 2e woningen (vastgesteld 8 december 1998 en laatst gewijzigd op 2 juli 2009) is het gebruik van woningen als tweede woningen verboden. Dit vormt het juridisch kader. Per kern is er een gebied (zie figuur 9) aangewezen waarbinnen de verordening geldt. Voor woningen die liggen in dat gebied geldt een verbod om deze woningen te gebruiken als tweede woning. Woningen die niet liggen in dat gebied, mogen gebruikt worden voor permanente bewoning én als tweede woning. Op basis van deze verordening voert de gemeente een gericht handhavingsbeleid. Flankerend beleid is evenwel noodzakelijk om de bestaande voorraad in de kernen optimaal te kunnen benutten en de negatieve effecten voor de leefbaarheid te beperken. Effecten hiervan zijn naar verwachting pas op langere termijn te verwachten. Het terugbrengen van tweede woningen in de permanente sfeer gaat overigens niet ten koste van de woningbouwcapaciteit.

2.6 Uitgangspunten en randvoorwaarden bestemmingsplan

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

Wonen

Ten aanzien van de woonfunctie dient bij voorkeur ingezet te worden op inbreidings- en verdichtingsplannen boven uitbreidingsplannen, en kwaliteit boven kwantiteit. Inbreidingen dienen aan te sluiten op de omgeving en een positieve bijdrage te leveren aan verbetering van de ruimtelijk-functionele structuur en/of opheffing van een milieuknelpunt. Belangrijke aspecten daarbij zijn:

- de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur (aard en schaal van de omgeving, bebouwingspatroon);
- groenstructuur;
- de overgang tussen kern en landelijk gebied;
- beeldkwaliteit;
- bereikbaarheid/parkeren.

Voorzieningen

De basisvoorzieningen zijn in voldoende mate in Oostkapelle aanwezig. Gelet op de evenwichtige afstemming tussen wonen en recreatie is op voorhand geen substantiële uitbreiding van het centrumgebied gewenst. Dat betekent echter niet dat uit ruimtelijk oogpunt geen enkele ontwikkeling kan worden toegestaan. In het gedeelte van de Dorpsstraat tussen de Molenweg en de Brouwerijstraat wordt functieverandering van woningen in horeca of detailhandel aanvaardbaar geacht. Enige uitloop van publieksgerichte voorzieningen langs de Dorpsstraat richting Noordweg in de vorm van incidentele vestiging hoeft niet te worden uitgesloten.

Bedrijvigheid

Lokale bedrijvigheid dient behouden te blijven en voldoende ontplooiingsmogelijkheden te krijgen. Een centraal geconcentreerde ontwikkeling van de bedrijvigheid bij Koude-

kerke en Serooskerke verdient de voorkeur. In uitzonderingssituaties zal voor bestaande, sterk plaatselijke gebonden bedrijven, die aantoonbaar milieuhinderlijk zijn voor de woonomgeving, een verhuizing naar de onmiddellijke nabijheid van die kern worden nagestreefd.

Verkeer

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

Met betrekking tot de functie verkeer spelen bij Oostkapelle geen nieuwe ontwikkelingen. Waar mogelijk zal de verkeerssituatie verbeterd worden. De aanleg van een verbindingsweg tussen de Noordweg en de Duinweg zal de verkeersdruk op de Duinweg in de kern verlichten. Het recreatiepark krijgt daardoor een rechtstreekse verbinding met de Noordweg en het bovenlokale wegennet.

Behouden en versterken van functiemenging door beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis

In combinatie met de woonfunctie komen regelmatig ondergeschikte andere activiteiten voor. Gedacht kan onder meer worden aan traditionele vrije beroepen (arts, notaris, advocaat, logopedist, fysiotherapeut), andere vrije beroepen (kunstenaars, ontwerpers, privé-onderwijs) en andere bedrijfsmatige activiteiten (kapsalons, pedicures, reclamebureaus, makelaars, computerservice, kinderopvang). Het algemene gemeentelijk beleid gericht op behoud van dergelijke functiemenging in de kernen (ten behoeve van waarborging en bevordering van de leefbaarheid en binnen randvoorwaarden voor milieu- en woonkwaliteit) wordt voortgezet. De aanwezigheid van niet-woonfuncties, voor zover deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving, is dan ook gewenst. Activiteiten die een onevenredige hinder voor het woonmilieu en onevenredige afbreuk van het woonkarakter van de wijk of buurt veroorzaken zijn niet toegestaan. Bij de beoordeling hiervan is onder meer van belang of de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit, de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft en er geen onevenredige nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en parkeerbalans ontstaat.

Uitbreiding mogelijkheden van mantelzorg

Aangezien steeds meer mensen arbeid en zorg combineren, ontstaat ook steeds meer behoefte aan mogelijkheden voor tijdelijke inwoning ten behoeve van verzorging van bijvoorbeeld oudere, zieke of gehandicapte familieleden. Deze zogenaamde mantelzorg wordt rechtstreeks toegestaan in/bij permanent bewoonde burger- en bedrijfswoningen en in de daarbij behorende aan- of uitbouwen. Inwoning valt in beginsel onder de activiteit wonen en zal ruimtelijk geen effect hebben, zolang dit niet tot woningsplitsing leidt. Bij inwoning is slechts sprake van één hoofdbewoner. Inwoning dient derhalve nadrukkelijk te gaan om het (ondergeschikte) gebruik van een deel van een aanwezige woning (voor de mantelzorg), zonder dat daarbinnen (de mogelijkheid van) een nieuwe zelfstandige woning ontstaat. De woning kan daartoe met het oog op privacy worden ingericht met dubbele voorzieningen. Bewoning van een bijgebouw is echter niet toegestaan. Om in te kunnen spelen op deze steeds groter worden de maatschappelijke vraag zal in dit bestemmingsplan voor het bouwen en/of gebruik van een bijgebouw voor mantelzorg een regeling worden opgenomen.

Behouden van cultuurhistorische waarden

De Nederlands Hervormde Kerk, de toren van de Nederlands Hervormde Kerk, de boerderij aan de molenweg 8 en de molen d'Arke hebben cultuurhistorische waarde als rijksmonumenten. Bescherming van deze bouwwerken vindt plaats via het monumentenbeleid en de Monumentenwet 1988. Dit betekent dat bescherming in het bestemmingsplan niet nodig en zelfs ongewenst is (voorkomen onnodige dubbele regelgeving). Waarde wordt gehecht aan het behoud van de molen d'Arke type (ronde stenen molen) stellingmolen uit 1858 en het functioneren van de molen als werktuig. Op grond hiervan zijn in dit bestemmingsplan binnen de zogenaamde molenbeschermingszone, met in acht name van gebruiksmogelijkheden van percelen gelegen in deze zone, hoogtebeperkingen aan de orde voor obstakels (bebouwing en beplanting) in de omgeving, die de windvang onevenredig negatief beïnvloeden. Voor meer uitgebreide informatie over de voor de molen relevante molenbiotoopaspecten wordt korthedshalve verwezen paragraaf 4.11.

Tabel 1.1. Overzicht rijksmonumenten

| Naam | Adres |
|---------------------|---------------|
| Boerderij | Molenweg 8 |
| Korenmolen d'Arke | Noordweg 2 |
| Toren Ned.Herv.Kerk | Waterstraat 2 |
| Ned.Herv.Kerk. | Waterstraat 4 |

Duurzaamheid

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

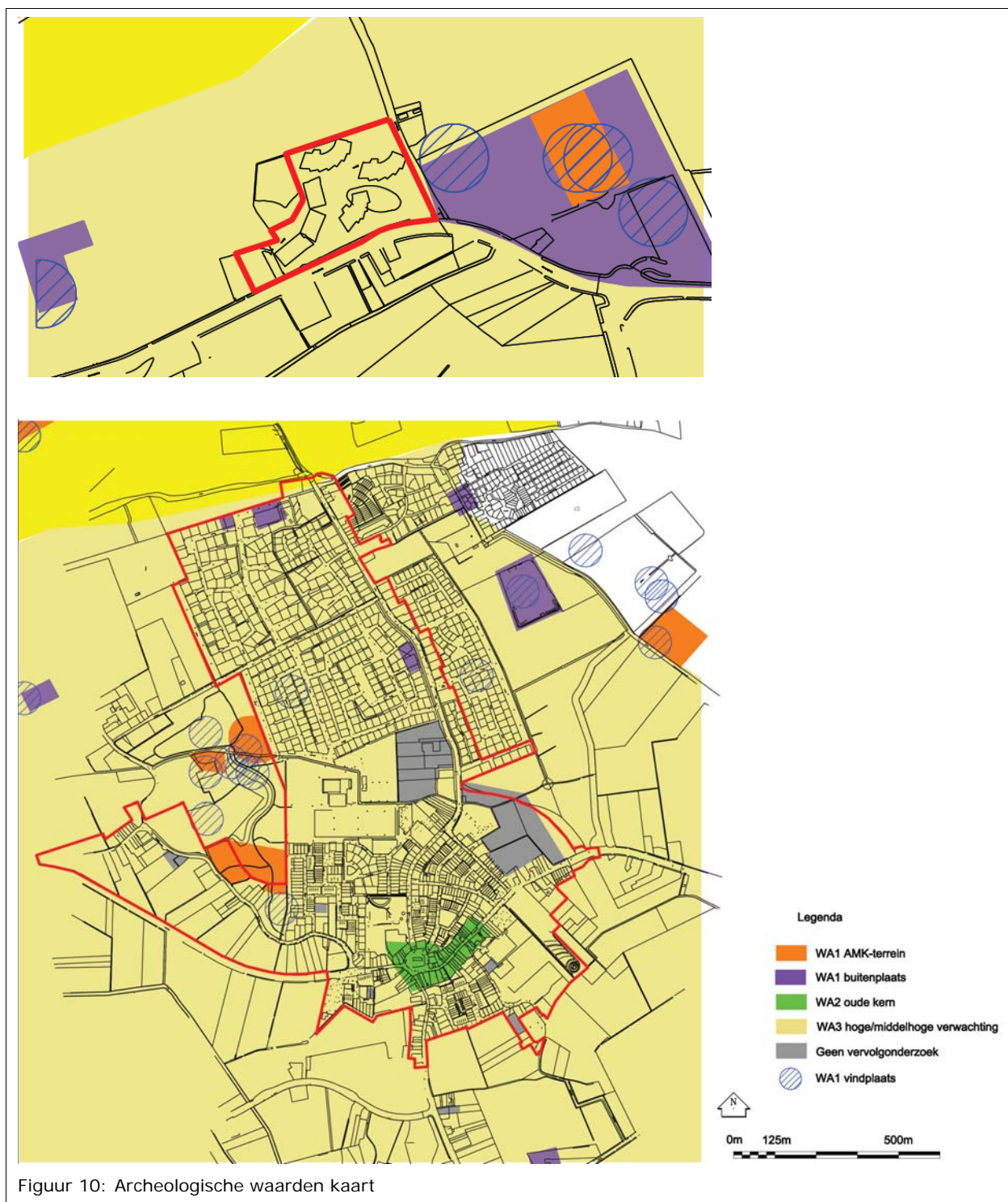
3 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

3.1 Archeologie

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

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

Vooruitlopend op de WAMZ hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid geformuleerd en vastgesteld in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren 2006, die in 2008 is geëvalueerd in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008. Deze laatste nota schrijft nu het vigerende archeologiebeleid binnen de gemeente Veere voor, waardoor het provinciale archeologiebeleid op de tweede plaats komt. Om ervoor te zorgen dat het Nederlandse archeologisch erfgoed wordt beschermd en er bij ruimtelijke afwegingen rekening wordt gehouden met archeologische waarden, is vanuit het Rijk een Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) opgesteld, waarin alle bekende archeologische waarden zijn opgenomen. Terreinen van archeologisch belang of waarde zijn vastgelegd op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Om een indicatie te krijgen voor een archeologische verwachting is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld in de vorm van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Beide kaarten, naast enkele historische kaarten, liggen aan de basis van de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De vrijstellingsregeling behorende bij het Walchers archeologiebeleid gaat uit van deze laatste kaart.



Aandachtspunten voor het beleid:

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

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

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

Het zuidelijk en westelijk deel van het AMK-terrein 15790 in het zuiddeel van Bos Schoonoord liggen binnen de plangrens van kom Oostkapelle. Het betreft een AMK-terrein met vier vindplaatsen van archeologische resten uit de Late IJzertijd en de Romeinse tijd. Het terrein is oranje in bijgaande waardenkaart (afb. 4) ingekleurd. Het terrein heeft de Waarde Archeologie 1. Het Walcherse archeologiebeleid stelt dat binnen deze terreinen bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 30 m² voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek.

Binnen het plangebied hebben, behalve het Huis te Oostcappel bij de oude kern, ook twee buitenplaatsen gelegen. De bebouwde locaties van deze buitenplaatsen zijn paars in bijgaande waardenkaart (figuur 10) ingekleurd. Buitenplaatsen vormen een belangrijk onderdeel van de hoofdthema's in het Walchers archeologiebeleid, waarop het onderzoek zich in de komende jaren moet richten. De terreinen hebben daarom ook de Waarde Archeologie 1. Het Walcherse archeologiebeleid stelt dat binnen deze terreinen bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 30 m² voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek.

Het bestemmingsplan voor de kom Oostkapelle beslaat de historische kern inclusief de daarbij gesitueerde locatie van het voormalige hof 't Huis te Oostcappel, die als terrein van hoge archeologische waarde (AMK-gebied) op de waardenkaart in groen is aangeduid. De historische kern heeft de Waarde Archeologie 2. Het Walcherse archeologiebe-

leid stelt dat binnen deze terreinen bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 60 m2 voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek.

Het overige deel van de kom Oostkapelle en het gehele plangebied Veldzicht beslaan een zone die op de archeologische beleidsadvieskaart voor Walcheren is aangegeven als gebied met hoge en middelhoge trefkans op archeologische vondsten (verwachtingszone). Dit gebied heeft de Waarde Archeologie 3. Hiervoor geldt dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 500 m2 voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek (donkergeel aangeduid op figuur 10).

Tot slot zijn twee archeologische vindplaatsen bekend binnen de plangrens kom Oostkapelle. Zij hebben de Waarde Archeologie 1. Rondom deze vindplaatsen geldt binnen een straal van 50 meter dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 30 m2 voorafgegaan moet worden door archeologisch onderzoek. Op de archeologische waardenkaart (figuur 10) staan de 50 meter-zones rond de bekende vindplaatsen aangeduid als blauw gearceerde cirkels.

3.2 Water

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

Watersysteem

Grondwatersysteem

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

Oppervlaktewatersysteem

In 2008 is het nieuwe gemaal Poppekinderen bij Middelburg in gebruik genomen. Onder normale omstandigheden wordt het water via een stelsel van primaire en secundaire waterlopen en bermsloten en kavelsloten uit het afvoergebied Oostwatering via dit nieuwe gemaal uitgeslagen op het Kanaal door Walcheren. Bij extreme regenval kan het gemaal Oostwatering nog worden ingezet. Het polderpeil is voornamelijk afgestemd op de agrarische belangen.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn ondermeer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden, daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden – bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Nederland en ook Zeeland met het stroomgebied de Schelde moet voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en grondwater te bereiken. In het stroomgebiedsbeheersplan staan de doelen met betrekking tot de waterkwaliteit beschreven. De verbetering van de waterkwaliteit moet bereikt worden door:

- het terugdringen van de belasting van water met vervuilende stoffen door duurzaam te bouwen en duurzaam beheer. Het gebruik van koper, zink en lood moet beperkt worden;
- waterpartijen zo in te richten dat er voor het biologische leven in het water optimale leefomstandigheden ontstaan bijvoorbeeld door voldoende waterdiepte en natuurvriendelijke flauwe oevers.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Oostkapelle ligt in een gebied dat grotendeels zeer geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Richting de Domburgseweg aan de westzijde van de kern is het gebied minder geschikt is voor stedelijke uitbreiding. In het plangebied zijn ruime mogelijkheden voor infiltratie. Er geldt echter wel dat richting de Domburgseweg aan de westzijde van de kern het gebied minder mogelijkheden biedt voor infiltratie. Er is sprake van weinig zettingsgevoeligheid. Alleen ter plaatse van de

Domburgseweg is er sprake van een matige zettingsgevoeligheid. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding.

Met het water mee II 2010–2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010-2014

Veere kent de volgende doelen die ten grondslag liggen aan de gemeentelijke zorg voor de inzameling en het transport van afvalwater:

1. Inzameling van het binnen het gemeentelijk gebied geproduceerde stedelijk afvalwater;
2. Doelmatige inzameling van het hemelwater en overtollige grondwater dat niet mag of kan worden gebruikt voor de lokale waterhuishouding;
3. Transport van het ingezamelde afvalwater, hemelwater en grondwater naar een geschikt lozingspunt;
4. Voorkomen van ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater;
5. Zo min mogelijk overlast voor de omgeving veroorzaken;
6. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de gemeentelijke voorzieningen tegen de laagst maatschappelijke kosten;

Waterplan Veere

Het waterplan is een middel om de problemen te inventariseren en op te lossen. Het waterplan is in samenwerking met het waterschap en de provincie opgesteld. Het stedelijke waterplan heeft vooral betrekking op water in bebouwd gebied, zowel oppervlaktewater als grondwater. Het waterplan is een goed middel om een integrale belangenafweging te maken. Hierdoor kunnen kosten bespaard worden voor het realiseren van de doelen uit van zowel het Waterbeheer 21e eeuw (WB21) als de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW).

Ten aanzien van het watersysteem is een aantal algemene doelen gesteld, die aangeven in welke richting de gemeente Veere zich wenst te begeven op het gebied van water. De doelen zijn:

- Een veerkrachtig en duurzaam watersysteem;
- Een optimaal functionerende waterketen;
- Een effectieve waterorganisatie;

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

In overleg met het waterschap Scheldestromen is aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' een advies voor het plangebied gegeven. In onderstaande tabel is het waterschapsadvies verwerkt.

| Thema | Waterdoelstelling | Toetsing |
|------------------|---|---|
| Veiligheid | Waarborgen veiligheidsniveau | Het plangebied ligt niet in of nabij een primaire of regionale waterkering en/of transportroute gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve bestemmingsplanmatig niet aan de orde. |
| Wateroverlast | Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem | Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien. |
| Watervoorziening | Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water. | Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien voor de watervoorziening. |
| Volksgezondheid | Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's | In het plangebied is bestaand open water van enige omvang aanwezig. De in het plangebied gelegen sloten en open water worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Bij aanpassingen aan sloten en open water wordt rekening gehouden met kindveilige taluds, voldoende waterdiepte en doorstroming. |
| Riolering | Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi. | Het huidige gemengde rioolstelsel in de kern blijft gehandhaafd. Dit plan is immers conserverend van aard. De volgende voorkeursvolgorde voor de wijzigingsbevoegdheden dient te worden gehanteerd: 1. hemelwater (her-)gebruiken als grijswater, 2. infiltratiemogelijkheden benutten 3. afgekoppeld hemelwater lozen op oppervlaktewater in de directe omgeving of elders via een hemelwatertransportbuis. Als deze mogelijkheden niet worden benut zal het hemelwater op het (gemengde) rioolstelsel geloosd worden. Gescheiden aanleg droogweerafvoer (afvalwater) en hemelwater. Nieuwe woningen worden voorzien van een aansluiting op een toekomstig gescheiden rioolstelsel. De basisinspanning voor riolering in de planperiode dient gerealiseerd te worden door extra berging te creëren en tenminste 5% van het huidige verhard oppervlak af te koppelen. Het uitgangspunt van het Omgevingsplan is dat 95% van het verhard oppervlak voor nieuwbouwlocaties afgekoppeld wordt. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling. |
| Bodemdaling | Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid | Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen. |

| | | |
|----------------------------|--|---|
| Grondwater Overlast | Tegengaan van grondwater-overlast | Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden. |
| Oppervlaktewater kwaliteit | Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur | Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Verzocht wordt om natuurvriendelijke oevers aan te leggen daar waar in de planperiode werkzaamheden aan watergangen worden uitgevoerd. Langs waterlopen dient een afstand van 5 tot 7 meter aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap. Het gebruik van uitlogende materialen dient vermeden/'beperkt te worden. |
| Grondwater Kwaliteit | Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur | Het plangebied ligt niet in een gebied voor drinkwatervoorziening. Wel ligt het plangebied gedeeltelijk in een infiltratiegebied en in diverse bufferzones ten behoeve van een natuurgebied. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit. |
| Verdroging | Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden | Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde. |
| Natte Natuur | Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur | Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. |

Zoals aangegeven heeft het voorliggende bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter. Wel zijn in het plan enige inbreidings-/herstructureringslocaties opgenomen. Voor deze locaties in de bijhorende ruimtelijke onderbouwing de waterparagraaf opgenomen.

3.3 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn bedrijven/voorzieningen ingedeeld in milieucategorieën, waarbij richtinggevende afstanden tot milieugevoelige

bestemmingen, waaronder wonen, zijn opgenomen. De in het plangebied gevestigde mogelijk milieuhinderlijke bedrijven/voorzieningen zijn in bijlage 5 weergegeven.

Vrijwel alle voorkomende bedrijven en voorzieningen in Oostkapelle vallen in de milieucategorieën A en B van de basiszoneringslijst functiemenging van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De milieucategorieën A en B behelzen activiteiten die qua milieubelasting in en nabij een woonomgeving passen.

Bouwbedrijf Jobse, Transportbedrijf Wondergem en de brandweer kennen een milieuhindercategorie C. Deze bedrijven en voorziening worden op grond van de systematiek in de basiszoneringslijst als niet passend in een woonomgeving geacht. Het bouwbedrijf en het transportbedrijf betreffen bestaande activiteiten binnen de kern Oostkapelle. De brandweer betreft een bestaande voorziening aan de rand van de kern. Uitbreiding van deze activiteiten wordt niet binnen de planperiode voorzien. Potentiële overlast voor de omgeving wordt tevens via het milieurechtelijke spoor gereguleerd.

Gekozen is de gevestigde bedrijven en de brandweer van een daarop toegesneden bestemming te voorzien. Uitbreiding van het aantal bedrijven binnen het plangebied is niet mogelijk. Nieuwvestiging van bedrijven kan alleen ter vervanging van de bestaande bedrijven, voor zover sprake is van bedrijvigheid die voorkomt in de bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

3.4 Externe veiligheid

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

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

Op basis van de provinciale risicokaart zijn geen risicovolle transportroutes en buisleidingen in en rondom het plangebied aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd. (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Nieuwe risicovolle inrichtingen worden niet toegelaten.

Op één locatie in het plangebied vindt echter wel opslag en/of verkoop van consumentenvuurwerk plaats. Dit bedrijf, Dorpsstraat 21, mag ten hoogste 10.000 kg aan vuurwerk opslaan. Aan de veiligheidsafstanden volgens het Vuurwerkbesluit (2002) wordt voldaan. Nieuwe vuurwerkbedrijven (inclusief detailhandel) zijn in het plangebied op grond van het bestemmingsplan Paraplusherzienting consumentenvuurwerk van de gemeente niet gewenst.

3.5 Molenbiotoop

De bescherming van een molen middels een molenbiotoop is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke verordening Zeeland (PRvZ). In gevolge artikel 2.16 van de PRvZ dient de molenbiotoop/ de bescherming van een molen op gemeentelijk niveau in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Aan de Noordweg 2 bevindt zich de korenmolen D'Arke. Het betreft een ronde stellingmolen uit 1858. De molen is nog steeds in bedrijf. De molen heeft door de opvallende vormgeving en specifieke locatie een beeldbepalende functie in het landschap gekregen en is dus cultuurhistorisch waardevol.

Voor het behoud van de cultuurhistorische betekenis van de molen is het van belang dat de molen kan blijven functioneren als werktuig en als herkenningspunt. Bij nieuwe bouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de molenbiotoop (molenomgeving). Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is van belang. Dit betekent dat beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van obstakels (bebouwing en begroeiing) in de omgeving van de molen. Te hoge objecten kunnen immers leiden tot windturbulentie en te sterk wisselende windkracht op wieken en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen (wanneer deze in bedrijf is).

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

4 JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'beheersplan'. In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, et cetera) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen en veranderende woonbehoeften in te spelen. In het plan zijn hiertoe verschillende wijzigingsbevoegdheden voor het bevoegd gezag opgenomen.

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

4.2 Toelichting op de bestemmingen

HOOFSTUK 1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

HOOFDSTUK 2. Bestemmingsregels

Agrarisch (artikel 3)

De juridisch-planologische regeling voor de in het plangebied gelegen agrarische percelen is inhoudelijk zoveel mogelijk afgestemd op de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied (basisplan vastgesteld in 1999). Het gaat daarbij om agrarische percelen waarvan de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt voor grondgebonden agrarische

bedrijven. Voor enkele open, nagenoeg onbebouwde gronden die in het bestemmingsplan Buitengebied waren voorzien van de bestemming Agrarisch met de subbestemming 'landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden' (Alr) is de aanduiding 'landschapswaarden' opgenomen. Beschermd cultuurhistorische waarden zijn namelijk niet aanwezig. Voor het behoud van de landschapswaarden is voor het beplanten met houtgewassen een omgevingsvergunning nodig (voorheen bekend als een aanlegvergunning). Het agrarische bedrijf heeft het agrarisch bouwblok conform de bestaande regeling behouden.

Bedrijf (artikel 4)

Alle legaal aanwezige bedrijven (niet zijnde agrarische bedrijven, detailhandels- en horecabedrijven) in het plangebied (maar buiten het centrumgebied) zijn bestemd tot 'Bedrijf'. Om eventuele hinder van bedrijven zo veel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid van (nieuwe) bedrijven in de regels gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. De Staat maakt deel uit van de regels. In het plangebied (hoofdzakelijk een woonomgeving) zijn alleen bedrijven uit categorie A en B rechtstreeks toelaatbaar. (Zie ook paragraaf 3.3). Het is toegestaan dat de gevestigde bedrijven worden vervangen door andere bedrijven uit categorie A en B. Bij een omgevingsvergunning afwijken van deze categorieën is mogelijk voor bedrijven die één categorie hoger voorkomen dan toelaatbaar of voor bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Hiervoor dient echter advies ingewonnen te worden bij een milieudeskundige.

Er zijn verschillende bedrijven met een milieuhindercategorie C binnen de bebouwde komgrenzen aanwezig. Gezien het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan is het gemeentebestuur van mening dat de activiteiten op die locaties tot het feitelijke gebruik beperkt moeten blijven. Daarom is voor deze percelen een toegesneden bestemming opgenomen. Uitbreiding van de bebouwing en een verandering van gebruik acht het gemeentebestuur niet wenselijk.

Binnen de bedrijfsbestemming zijn detailhandelsactiviteiten als ondergeschikte neventak toegestaan. 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

Detailhandel (artikel 5)

De winkels buiten het centrumgebied van Oostkapelle zijn bestemd als 'Detailhandel'. Winkels in het centrumgebied hebben een gemengde bestemming gekregen (zie toelichting hierna op artikel 6 en 7).

Binnen deze bestemming mogen goederen bedrijfsmatig te koop worden aangeboden, verkocht en geleverd. Daarnaast is in de specifieke gebruiksregels bepaald dat ondergeschikte horeca-activiteiten uit categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan. Deze activiteiten zijn gebonden aan een maximum oppervlaktemaat. Deze regeling is opgenomen om winkeliers de mogelijkheid te geven om aan hun klanten een hapje of een drankje aan te kunnen bieden. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een koffiehoekje.

De verkoop en opslag van consumentenvuurwerk is overeenkomstig het gemeentelijke spreidingsbeleid op dit punt niet in Oostkapelle toegestaan. Dit geldt ook voor detailhandel in volumineuze goederen. Wat hieronder wordt verstaan is verklaard in artikel 1 (Begrippen).

Binnen de bestemming 'Detailhandel' is door middel van het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan de indeling van het bestemmingsvlak op de kaart tot uitdrukking gebracht.

Gemengd 1 en Gemengd 2 (artikel 6 en 7)

Voor het centrumgebied langs de Domburgseweg 75-87 is de bestemming 'Gemengd 1' opgenomen. Voor het centrumgebied langs de Dorpsstraat is de bestemming 'Gemengd 2' opgenomen.

Binnen de bestemming 'Gemengd 1' en 'Gemengd 2' zijn uiteenlopende functies toegestaan, waaronder wonen, detailhandel en dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven uit categorie A en horeca. Het verschil tussen de twee centrumgebieden is dat binnen gemengd 1 geen detailhandel mag plaatsvinden. Voor het overige zijn de bestemmingen identiek.

Om eventuele hinder van horecabedrijven zo veel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid gekoppeld aan de Staat van Horeca-activiteiten en is het gebruik van achtererven van horecabedrijven als terras en / of speeltuin niet toegestaan, uitgezonderd waar nu reeds terrassen bestaan. De Staat van Horeca-activiteiten maakt deel uit van de regels. Horeca-activiteiten uit categorie 1a en 1b van de Staat (lichte vormen van horeca of zogenaamde 'zachte' horeca) zijn rechtstreeks toegestaan. Reeds aanwezige zwaardere vormen van horeca (bijvoorbeeld hotels en cafés) zijn bevestigd. Vergelijkbaar met de regeling binnen de bestemming Bedrijf zijn deze bedrijven voorzien van aanduidingen 'horeca tot en met horecacategorie 1c', 'horeca tot en met horecacategorie 1d' en 'horeca tot en met horecacategorie 2'.

De verkoop en opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan, met uitzondering van het adres Dorpsstraat 21. Met een specifieke aanduiding (specifieke vorm van bedrijf-consumentenvuurwerk) is bepaald dat op dit adres de opslag ten hoogste 5.350 kg mag bedragen.

Terrassen en/of speeltuinen op achtererven zijn alleen mogelijk met toepassing van een in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Ook verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel kan worden toegestaan met toepassing van een in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Daarnaast kan worden afgeweken voor het toepassen van een hoger bebouwingspercentage op gronden met de aanduiding 'erf'. Per bedrijf/kantoor/instelling is één bedrijfswoning toegestaan waarvoor een inhouds- en een oppervlaktemaat zijn opgenomen. Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn mogelijk, evenals het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf. Voor mantelzorg is een bevoegdheid tot afwijken opgenomen.

Groen (artikel 8)

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

Aan de Randduinweg is een braakliggende kavel gelegen. Ter plaatse van dit perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze gronden van bestemming te veranderen. Eén woning wordt mogelijk gemaakt.

Horeca (artikel 9)

Buiten de gebieden welke zijn bestemd tot 'Gemengd 1' en 'Gemengd 2' komen verschillende horecabedrijven voor. Deze 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 milieuhygiënisch oogpunt is in principe categorie 1b maximaal toelaatbaar. Hotels zijn ingedeeld in categorie 1c en bijvoorbeeld cafés in categorie 2. Ook binnen de bestemming 'Horeca' is door middel van het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan en door de aanduiding 'erf' de indeling van het bestemmingsvlak op de kaart tot uitdrukking gebracht. Daarnaast zijn middels de aanduiding 'terras' de bestaande terrassen bestemd.

Het realiseren van een terras of speeltuin op het achtererf is alleen mogelijk met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid. Bij een omgevingsvergunning afwijken is mogelijk voor horecabedrijven die één categorie hoger voorkomen dan toelaatbaar of voor horecabedrijven die niet in de Staat van Horeca-activiteiten voorkomen. Hiervoor dient echter advies ingewonnen te worden bij een milieudeskundige. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan waarvoor een inhouds- en een oppervlaktemaat is opgenomen. Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn mogelijk, evenals het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf. Voor mantelzorg is een bevoegdheid tot afwijken opgenomen.

Kantoor (artikel 10)

Kantoren buiten de gebieden welke zijn bestemd tot 'Gemengd 1' en 'Gemengd 2' zijn bestemd tot 'Kantoor'. Binnen de bestemming Kantoor is door middel van het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan en door de aanduiding 'erf' de indeling van het bestemmingsvlak op de kaart tot uitdrukking gebracht. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kunnen de bebouwingsmogelijkheden van de gronden met de aanduiding 'erf' worden verruimd.

Maatschappelijk (artikel 11)

Deze bestemming is opgenomen voor verschillende maatschappelijke functies buiten het gemengde gebied. Binnen deze globale bestemming zijn de meest gangbare maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn rechtstreeks met de maatschappelijke voorzieningen samenhangende ondergeschikte detailhandels- en /of horeca-activiteiten mogelijk. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de in de dagelijkse praktijk voorkomende situatie dat in maatschappelijke voorzieningen een ruimte is gevestigd waar een hapje of een drankje kan worden genuttigd. Gelet op het specifieke gebruik van de begraafplaats en de woon-zorgcomplexen zijn hiervoor aparte aanduidingen opgenomen. Ook de molen d'Arke is bestemd tot maatschappelijk. De bescherming van de molenbiotoop is geregeld met een gebiedsaanduiding (artikel 26).

Per instelling is één bedrijfswoning toegestaan waarvoor een inhouds- en een oppervlaktemaat is opgenomen. Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn mogelijk, evenals het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf. Voor mantelzorg is een bevoegdheid tot afwijken opgenomen. Gebouwen moeten worden opgericht binnen het aangeduide bouwvlak.

Natuur (artikel 12)

Het gebied ten westen van de sportvelden is bestemd voor Natuur met de aanduiding 'bos'. Binnen deze bestemming zijn onder andere ook groen, water en wandelpaden toegestaan. Voor de bescherming van de natuurwaarden is een aanlegverbod zonder omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) opgenomen.

Recreatie – Dagrecreatie (artikel 13)

De speeltuin en de volkstuinen zijn bestemd tot Recreatie-Dagrecreatie. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen worden opgericht ten behoeve van de volkstuinen. Voor het overige zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Recreatie – Verblijfsrecreatie-1 (artikel 14)

Voor verblijfsrecreatie in een complex van recreatiewoningen en / of –appartementen is de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie-1 opgenomen. Binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie-1 is door middel van het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan en door de aanduiding 'erf' de indeling van het bestemmingsvlak op de kaart tot uitdrukking gebracht. Waar het gaat om situaties betreffende van gestapelde recreatieappartementen, is dit met behulp van de aanduiding 'maximum aantal eenheden' op de verbeelding tot uitdrukking gebracht.

Schuur (artikel 15)

Binnen de kern zijn een aantal vrijstaande schuren bestemd middels de bestemming Schuur. Deze schuren mogen worden gebruikt voor opslag van niet voor handel en distributie bestemde goederen, berging, stalling en hobbymatig dierenverblijf. Het gebouw mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd met inachtneming van het op de kaart opgenomen bebouwingspercentage. Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verblijfsrecreatie – recreatief nachtverblijf is onder voorwaarden recreatief nachtverblijf mogelijk.

Sport (artikel 16)

Het tennis- en voetbalcomplex achter de bebouwing aan de Magnolialaan is bestemd voor Sport. Op dit complex zijn diverse verenigingsgebouwen en een tribune aanwezig. De maximum oppervlakte aan gebouwen en overkappingen is afgestemd op de huidige situatie.

Verkeer (artikel 17)

De bestemming Verkeer heeft betrekking op wegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, sloten en watergangen, maar maakt ook pleinen, terrassen, jongerenontmoetingsplekken en afvalverzamelvoorzieningen mogelijk. Hiermee is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat, onnodig, gedetailleerde bepalingen van het bestemmingsplan dergelijke ontwikkelingen in de weg staan en planherziening nodig zou zijn. Op gronden met de bestemming Verkeer zijn naast niet voor bebouwing bestemde gebouwen tevens terrasoverkappingen toegestaan.

Water (artikel 18)

Al de bestaande waterpartijen en (primaire) waterlopen zoals sloten, watergangen en singels, wateraanvoer en –afvoer, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn bestemd tot Water.

Wonen (artikel 19)

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor wonen en de bijbehorende tuinen en erven. Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn mogelijk, evenals het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf. Voor mantelzorg is een bevoegdheid tot afwijken opgenomen. De woonfunctie van de woning en het woongebied mag evenwel niet worden aangetast en als maximale oppervlaktemaat voor deze activiteiten wordt 40 m² aangehouden.

Situering hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen.

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

Omdat het huidige bestemmingsplan voor de kom Oostkapelle voornamelijk bestaat uit het samenvoegen van de bestemmingsplannen Duinweg en Kom Oostkapelle is er voor de woningen aan uit het plan Duinweg een afwijkende regeling opgenomen. Deze regeling is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1'.

Oppervlakte bebouwing

De bouwvlakken waar hoofdgebouwen zijn toegestaan, mogen volledig worden bebouwd met gebouwen. Wel dienen de in de bouwregels opgenomen minimumafstandsmaten tussen gebouwen op hetzelfde bouwperceel en minimumafstandsmaten tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen. Om te voorkomen dat te ruime bouwmogelijkheden en extra bouwcapaciteit worden gecreëerd, is de breedte van de bouwvlakken voor hoofdgebouwen zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande situatie.

De gronden met de aanduiding 'erf' mogen voor ten hoogste 50% en maximaal 60 m² worden bebouwd met aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte minder bedraagt dan 30 m² is een bebouwingspercentage van 75%

toegestaan tot een maximum van 30 m². In de oude bestemmingsplannen die door het voorliggende bestemmingsplan worden herzien, zijn woonpercelen aanwezig met een bouwvlak maar zonder erf. Veelal betreft het percelen met vrijstaande woningen. Voor deze woonpercelen is de oude systematiek gehandhaafd, dat wil zeggen: één groot bouwvlak en geen aanduiding 'erf'. Het volledig kunnen bebouwen van deze bouwvlakken acht het gemeentebestuur uit ruimtelijk oogpunt niet gewenst. Voor deze percelen is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' opgenomen.

Bouwwijze van woningen

In beginsel is de bouwwijze van grondgebonden woningen vrij gelaten. Waar dat uit stedenbouwkundige overwegingen gewenst is en voor karakteristieke situaties, is de bouwwijze met behulp van bouwaanduidingen (letters tussen haakjes) vastgelegd. De volgende bouwaanduidingen zijn gehanteerd: [gs] voor gestapelde woningen. Gestapelde woningen mogen slechts ter plaatse van deze aanduiding worden gerealiseerd. [vrij] voor woningen die uitsluitend geheel vrijstaand mogen worden gebouwd. [tae] voor woningen die met een maximum van twee aaneen mogen worden gebouwd. De twee-onder-één-kapwoningen kunnen (in rijen) worden geschakeld, door aan- en uitbouwen. Voor het behoud van een open bebouwingsstructuur moet de afstand van een hoofgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter bedragen. Er zijn geen afwijkingsbepalingen opgenomen om deze voorgeschreven afstand te verkleinen. In een aantal gevallen, voor grote bouwvlakken, is het aantal woningen met een aanduiding; maximum aantal wooneenheden' vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat binnen de bouwvlakken extra woningen worden gebouwd en wordt de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd.

Waarde-Archeologie -1(artikel 20), Waarde-Archeologie -2 (artikel 21), Waarde-Archeologie -3 (artikel 22)

De in deze artikelen aangegeven bestemmingen betreffen zogenoemde dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen zijn met arceringen op de kaart weergegeven. De bestemmingen vallen samen met een groot aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem. Hiervoor is het beleid zoals dat is vermeld in paragraaf 3.2 leidend. Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen afhankelijk gemaakt van een omgevingsvergunning.

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

HOOFDSTUK 4. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 23)

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4. Bro vast voorgeschreven. De antidubbeltelbepaling zorgt ervoor dat op een terrein door herverkaveling niet meer kan worden ge-

bouwd dan door de bestemmingsplanwetgever wordt beoogd. Om hiervan een voorbeeld te geven: binnen de bestemming Wonen mag een bepaald percentage van het erf worden bebouwd. Indien het absolute oppervlak (uitgedrukt in m²) is bereikt, kan door het bijkopen van een stuk erf van het aangrenzend perceel extra bebouwing tot dit maximum worden gerealiseerd. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat het overgedragen erf nog eens in de beoordeling van de bouwmogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

Algemene bouwregels (artikel 24)

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

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 25)

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

Algemene aanduidingsregels (artikel 26)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 27)

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 28)

Dit bestemmingsplan bevat slechts een algemene wijzigingsregel. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid waarmee kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen mogelijk zijn.

Overige regels (artikel 29)

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

HOOFDSTUK 4. Overgangs- en slotregels*Overgangsrecht (artikel 30)*

Artikel 30 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig afgeweken worden bij omgevingsvergunning tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 31)

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

5 HANDHAVING

Inleiding

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

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

Handhavingsbeleid

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

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

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

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

Handhaving van bestaande situaties

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

Ontwikkeling gestructureerd toezicht

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

gen. Een gestructureerde vorm van oog-en-oor functie sluit rechtsongelijkheid in hoge mate uit, maar heeft tevens een preventieve werking. Geconstateerde overtredingen zullen worden geplaatst op een handhavingslijst, waarvan bestuurlijk de prioriteit van uitvoering zal worden vastgesteld.

Uitvoering handhaving

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

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

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

Verantwoording

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

Tweede woningenbeleid

Zie paragraaf 2.4.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

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

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

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

In het kader van ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties en organisaties. De bewoners en andere bij het plangebied betrokken natuurlijke en rechtspersonen zijn bij het totstandkomen van het bestemmingsplan betrokken, doordat het concept ontwerpbestemmingsplan van 2 tot en met 29 februari 2012 ter inzage heeft gelegen en een ieder gedurende deze periode in de gelegenheid is gesteld, zijn/haar opmerkingen kenbaar te maken. Tevens heeft op 13 februari 2012 een inloopavond plaatsgevonden.

De opmerkingen uit de inspraak, de ontvangen overlegreacties en de daarmee samenhangende wijzigingen ten opzichte van het concept ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat weergegeven in het inspraakrapport dat is toegevoegd in bijlage 6.

