



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Breda Middelburg

GEMEENTE VEERE

**Bestemmingsplan
'Kom Zanddijk en Buiten de Veste'**

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

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten Stedenbouwkundigen



Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 (76) 5317444
fax: +31 (76) 5317455
email: rdh@rdh.nl

Breda Middelburg

gemeente
titel

Veere
Bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste'

projectnummer
status

GV4030
definitief

Concept Ontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

14 maart 2012
30 augustus 2012
13 december 2012



TOELICHTING

TOELICHTING

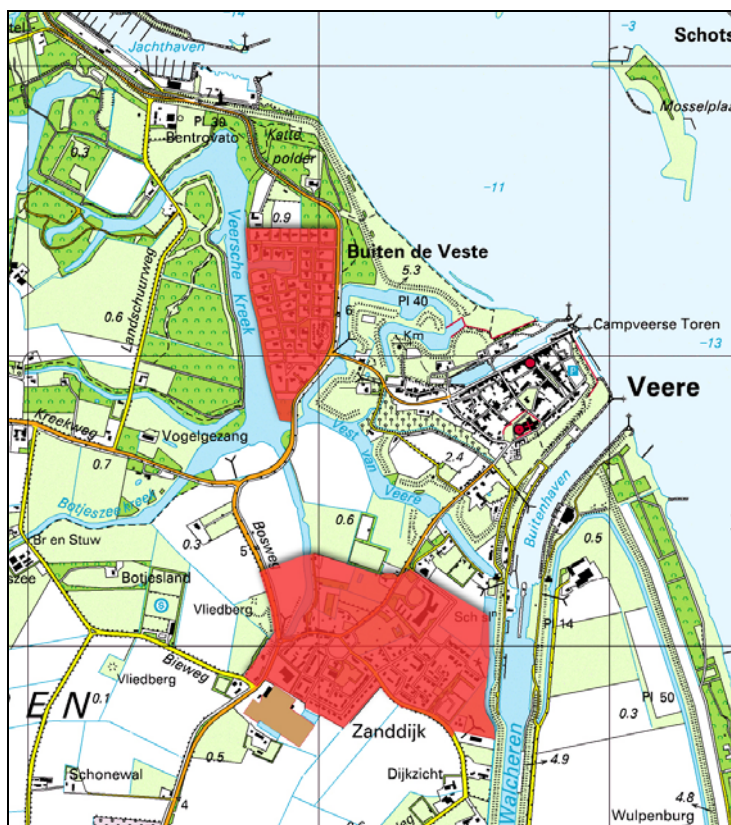
behorende bij het bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste' in de gemeente Veere

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Opzet van de toelichting	6
2	INVENTARISATIE EN ANALYSE	7
2.1	Historie	7
2.2	Ruimtelijke opbouw van het gebied	8
2.3	Functionele opbouw van het gebied	8
2.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	10
2.5	Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen	14
2.6	Uitgangspunten en randvoorwaarden bestemmingsplan	17
3	MILIEU EN DUURZAAMHEID	21
3.1	Bodem	21
3.2	Archeologie	21
3.3	Water	27
3.4	Flora en fauna	31
3.5	Milieuzonering	32
3.6	Geluidhinder	33
3.7	Luchtkwaliteit	33
3.8	Externe veiligheid	34
3.9	Molenbiotoop	35
3.10	Cultuurhistorie	35
3.11	Overige belemmeringen	36
4	JURIDISCHE VORMGEVING	39
4.1	Planvorm	39
4.2	Toelichting op de bestemmingen	39
4.2.1	Inleidende regels	39
4.2.2	Bestemmingsregels	40
4.2.3	Algemene regels	43
4.2.4	Overgangs- en slotregels	45
5	HANDHAVING	47
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	53
7.1	Maatschappelijke toetsing	53
7.2	Overleg	53

BIJLAGEN

1. Eindrapport verkennend bodemonderzoek Sandenburghlaan te Veere, Sagro Milieu Advies Zeeland B.V., d.d. 22 oktober 2008;
2. - Rapport Archeologisch Bureauonderzoek Sandenburghlaan te Veere gemeente Veere, Sagro Milieu Advies Zeeland B.V., d.d. 19 november 2008;
- Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen Plangebied Sandenburghlaan, Veere, Gemeente Veere, SOB Research, d.d. januari 2009;
- Toetsing rapport Inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen Plangebied Sandenburghlaan, Veere, Gemeente Veere Walcherse Archeologische Dienst 13 januari 2009;
3. Quick scan Flora- en faunawet van een perceel bouwland tussen Zanddijk en Veere, wijk Sandenburgh, Bureau Woets' Insecten, d.d. 3 juli 2009 (update d.d. 25 november 2011);
4. Bepaling geluidsbelasting Uitbreiding Sandenburgh, 2^e fase te Zanddijk (gemeente Veere), Mobius consult, d.d. augustus 2009;



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

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

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

Om bovengenoemde redenen heeft de gemeente Veere besloten om voor de bebouwde kom van Zanddijk en de villawijk Buiten de Veste een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

De doelstelling van het voorliggende bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste' is het bieden van een juridisch kader teneinde het gewenste ruimtelijke beeld mogelijk te maken. Het onderhavige bestemmingsplan herzielt de volgende vigerende bestemmingsplannen:

- Bungalowpark Buiten de Veste II (1972);
- Bungalowpark Buiten de Veste I, herziening 1975 (1976);
- Zanddijk Oost (1975);
- kern Zanddijk (1987);
- kern Zanddijk, Frans Naereboutstraat (1992);
- Sandenburgh (2000);
- Paraplu-regeling verblijfsrecreatie boven horeca- en detailhandel (gedeeltelijk) (2010)

Met deze herziening worden ook de bebouwings- en gebruikswijzigingen, die in afwijking van deze plannen in de loop der jaren vooruitlopend op een bestemmingsplanherziening zijn toegestaan, geformaliseerd. Daarnaast wordt met dit integrale komplan de

bestemmingsplansystematiek gestandaardiseerd en geactualiseerd én worden nieuwe ontwikkelingen in het plangebied van een adequate regeling voorzien.

1.2 Opzet van de toelichting

Hoofdstuk 2 geeft een korte analyse van het plangebied en het vigerende gemeentelijk beleid met daar aansluitend een beknopte samenvatting van de relevante beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden voor de bestemmingsregeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat in op de handhaving van de regels van dit bestemmingsplan. Tenslotte komen in de hoofdstukken 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

2 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 Zanddijk, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied, het regionale en gemeentelijke beleid en actuele ruimtelijke ontwikkelingen.

2.1 Historie

Zanddijk is van oorsprong een ringdorp, ook wel kerkringdorp genoemd. Een belangrijk kenmerk van een ringdorp is dat het bijna altijd gesitueerd is op de hogere kreekruggen, net als de wegen waarmee ze verbonden is. Het belangrijkste element van het ringdorp is de ring: een straat die, in de vorm van een meer of minder regelmatige cirkel, vierkant of rechthoekig het daarbinnen (vaak hoger) gelegen kerkhof met kerk omsluit. Vaak heet deze straat ook: Ring of Kerkring. In Zanddijk komt deze terug in de naam: 'Kerkhofring'. De meeste andere dorpsstraten komen op deze ring uit. Het door de ring omsloten kerkhof werd vroeger begrensd door een gracht. Tegenwoordig is deze gracht in de meeste dorpen, net als in Zanddijk, verdwenen.

Oorspronkelijk heeft in Zanddijk een kerk gestaan. Deze is in de periode 1572-1574 verwoest toen de Geuzen en de Spanjaarden elkaar op het Walcherse platteland bevochten. Met stenen van de verwoeste kerk werd rond 1585 het Veerse Oranjebolwerk verstevigd. Opmerkelijk genoeg hield de kerktoren langer stand. Deze achtkantige toren verdween pas in de periode 1812-1813. Alleen het kerkhof bleef over, dat nu nog duidelijk in de kern waarneembaar is.

Bij Zanddijk heeft ook het kasteel Sandenburgh gestaan. Wanneer dit kasteel is gebouwd, is onbekend. Vermoed wordt in de 13^e eeuw. In 1505 heeft een brand een groot gedeelte in de as gelegd. Vanaf dat moment ging het bergafwaarts, tot er in 1701 niet meer over was dan een stijfelmakerij en een varkensstal. In zijn tijd moet het een groot kasteel geweest zijn met veel bijgebouwen en vele bewoners.

De eerste dorpsuitbreiding van Zanddijk heeft aan de zuidzijde van de oorspronkelijke kern plaats gevonden. Vervolgens heeft de uitbreidingsrichting zich verplaatst in noord-oostelijke richting en is langs de Sandenburghlaan de woonbuurt Zanddijk Oost gerealiseerd. Momenteel is noordelijk hiervan de woonbuurt 'Sandenburgh' gerealiseerd. Oostelijk van de uitbreiding bevindt zich de dijk van het Kanaal door Walcheren. Achter deze dijk ligt een sluizencomplex dat het kanaal verbindt met het Veerse Meer. Langs de dijk is een smalle kreek gelegen waaromheen zich een rietvegetatie heeft ontwikkeld.

Van oudsher vormt Zanddijk samen met het stadje Veere een min of meer samenhangende ruimtelijke en sociale eenheid. Later is ten noordwesten van Veere en Zanddijk, buiten de ring van Veere, de wijk 'Buiten de Veste' ontstaan. Dit is een wijkje met voornamelijk woningen op ruime kavels in veel groen.

2.2 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Zanddijk is een kern met een landelijk karakter in het agrarisch gebied van Walcheren. Aan de oudste straten, de Veerseweg en de Kerhofring staat lintbebouwing. De bebouwing is hier vrij divers. De overige nieuwe woongebieden worden gekenmerkt door een regelmatige verkaveling, strakke rooilijnen, een relatief strak stratenpatroon en een sterke mate van eenheid in de bebouwing qua maat en schaal.

Aan de zuidwest- en noordoostzijde van de kern staan grotere gebouwen (verzorgings-tehuis, garagebedrijf, kassen).

Het park Buiten de Veste bestaat uit diverse villa's die gebouwd zijn op ruime percelen variërend van 1.500 tot 3.500 m². Het park bestaat uit drie lanen, te weten: de Fazantenlaan, de Patrijzenlaan en de Zwanenlaan. Tien villa's zijn direct aan de Veerse Kreek gebouwd.

2.3 Functionele opbouw van het gebied

Wonen

In Zanddijk is wonen de overheersende functie. Zanddijk kan getypeerd worden als het 'woondorp' voor Veere. Omdat in Veere al heel lang nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden zijn door de beperkte ruimte en de status van 'Beschermd Stadsgezicht', zijn deze mogelijkheden gezocht in Zanddijk. De wijk Buiten de Veste kent alleen het wonen als ruimtegebruik.

Voorzieningen

Zanddijk kent weinig voorzieningen. Medio 2011 zijn onder andere de volgende voorzieningen aanwezig in het dorp: een zorgcentrum, een basisschool, een fysio en ergo therapie, een gymnastieklokaal met wijkgebouw, een tandarts en een grafisch ontwerp bureau/drukkerij. De basisschool bevindt zich overigens buiten het plangebied.

Bedrijvigheid

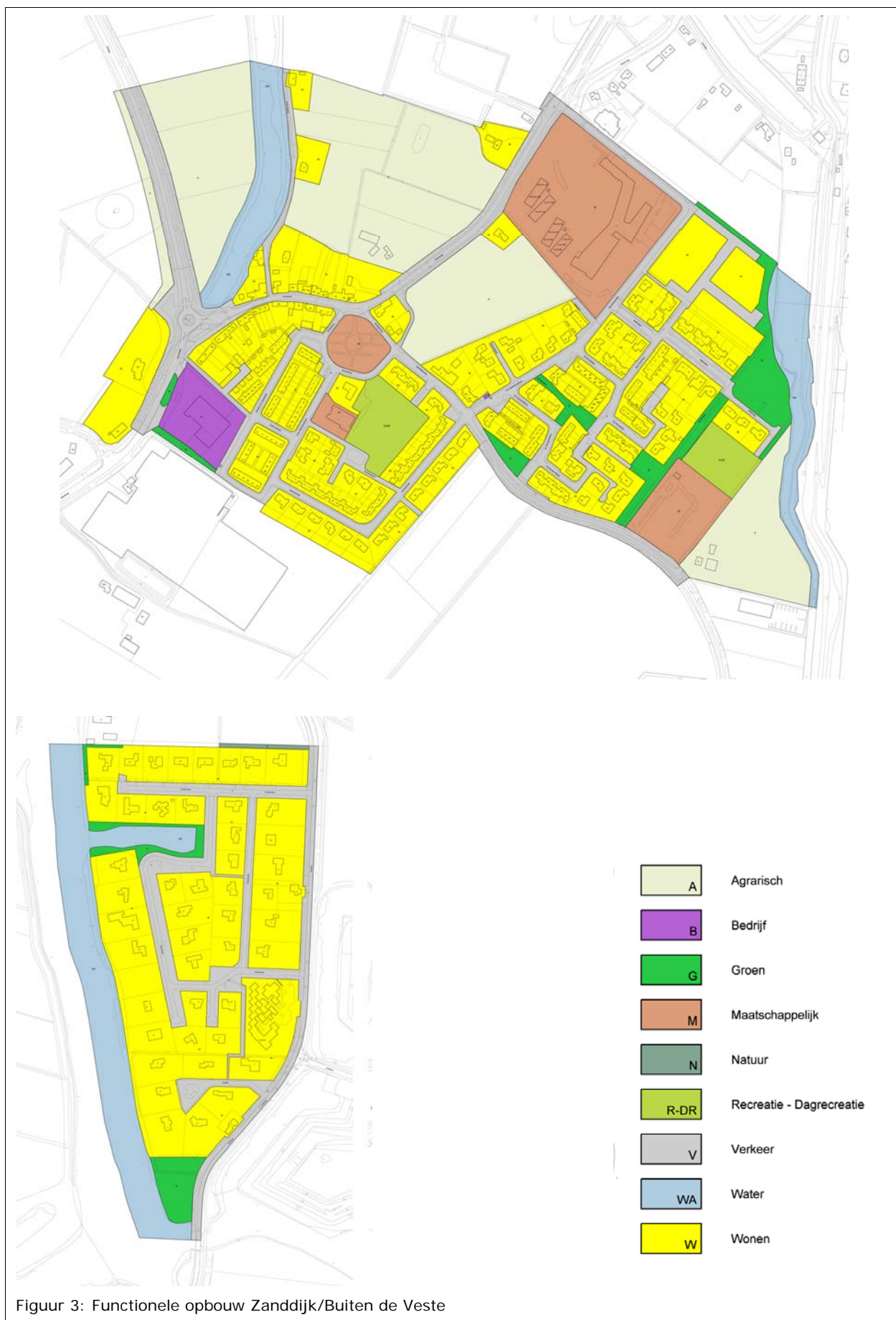
De bedrijvigheid in Zanddijk bestaat uit een garagebedrijf met benzinepomp aan de Veerseweg. Ten zuiden van dit bedrijf staan kassen. Aan de Zanddijkseweg, langs de rand van het dorp ligt de opslag voor gemeentewerken en een bouwbedrijf. In de rand langs de bebouwde kern zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd. Deze liggen buiten het plangebied.

Recreatie

Aan de Veerseweg en de Sluisweg zijn twee campings gesitueerd. Verder zijn aan de Veerseweg tennisvelden gelegen. Deze recreatievoorzieningen zijn buiten het plangebied gelegen.

Speelvoorzieningen

Zanddijk heeft enkele speelvoorzieningen voor kinderen in de kern. Eén aan het Gelde-lozepad en één aan het Moucheronhof. Verder is bij de tennisvelden een trapveld aanwezig. Dit veld ligt buiten het plangebied.



Overige functies

Ten noorden van de begraafplaats aan de Zanddijkseweg liggen volkstuinten. De volkstuinten vormen een toekomstige ruimtereservering voor de naastgelegen begraafplaats. De begraafplaats heeft echter een ruime capaciteit en er zal op korte termijn nog geen behoefte zijn deze verder uit te breiden; op middellange termijn ligt dit anders. Een voetpadje verbindt de volkstuinten met de Zanddijkseweg. Verder is aan de Kerkhofring een tweede begraafplaats gelegen.

Agrarische randzone

De bebouwde kom van Zanddijk wordt omringd door een agrarische randzone aan de west- en zuidzijde. Deze zone kan onderverdeeld worden in twee delen. Het buitengebied ten zuiden van de bebouwde kom is een agrarische randzone met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden met een gedeelte waarin ook natuurwetenschappelijke waarden voorkomen. De agrarische randzone ten westen van de bebouwde kom heeft landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. Aan de Bosweg ligt ook een gedeelte met archeologische waarden.

Het deel van de zone ten zuiden van de bebouwde kom is in gebruik als kassengebied. De overige gronden in de agrarische randzone zijn in gebruik als akkerland.

Verkeersstructuur

De hoofdontsluiting van Zanddijk wordt gevormd door de Veerseweg en de Bosweg. De Veerseweg vormt een verkeersverbinding tussen Veere en Middelburg en is daarmee een relatief zware belasting voor de kern. De overige wegen dienen om de aangrenzende bebouwing te ontsluiten.

Groenvoorzieningen

Zanddijk heeft een groen karakter. De hoofdgroenstructuur van Zanddijk is gekoppeld aan de monumentale beplanting van abelen langs de Veerseweg, de begraafplaats op de ring en het speelterrein aan de Moucheronhof. De rand van de Kerkhofring bestaat uit bomen en bosschages, waardoor deze het centrale gedeelte van de kern een groen karakter geven. Daarnaast zorgen de plantsoenen en gazons in de kern voor een groene aanblik. De begraafplaats aan de Zanddijkseweg kan ook als een groen element gezien worden.

2.4 Regionaal en gemeentelijk 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 Zanddijk en Buiten de Veste wordt dit in het voorliggende bestemmingsplan planologisch-juridisch geregeld.

Structuurvisie 'stad Veere en kern Zanddijk'

Het gemeentelijk beleid voor de kern Zanddijk en Buiten de Veste is vastgelegd in de Structuurvisie stad Veere en kern Zanddijk. 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.

In de kustkernen van de gemeente Veere, waaronder de stad Veere en de kern Zanddijk, staat het waarborgen van woonkwaliteit in relatie met dagrecreatie centraal bij de verdere ruimtelijke ontwikkeling. De kern Zanddijk heeft voornamelijk een woonfunctie. Het gemeentelijk beleid voor deze kern heeft een conserverend karakter en is gericht op:

1. het behoud van de huidige woonfunctie en het daarbij behorende niveau van voorzieningen;
2. het in stand houden en zo nodig verbeteren van de kwaliteit van het woonklimaat.

Conclusies/aanbevelingen uit het beleid

- Gezien het historische karakter van de stad Veere, zal woningbouw voornamelijk in Zanddijk plaatsvinden. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op inbreidings- c.q. verdichtingsplannen boven uitbreidingsplannen, en kwaliteit boven kwantiteit;
- Lokale bedrijvigheid dient behouden te blijven en voldoende ontplooiingsmogelijkheden te krijgen. Een centraal geconcentreerde ontwikkeling van de bedrijvigheid bij Koudekerke en Serooskerke om daarin te voorzien, 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;
- Zanddijk heeft geen dagrecreatieve potentie;
- Verbrede agrarische ontwikkelingen zijn toegestaan zolang ze gekoppeld zijn aan het agrarisch bedrijf. Bestaande niet-agrarische ontwikkelingen mogen gehandhaafd blijven en hebben beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Nieuwe niet-agrarische ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk te worden geweerd.

Planninglijst woningbouw

In deze lijst is voor de periode 2007 - 2017 een woningbouwplanning gegeven voor de kernen in de gemeente Veere. In de lijst is in Veere en Zanddijk de bouw van 25 woningen op uitbreidingslocaties en 9 op inbreidingslocaties voorzien. Hiermee wordt de bouw van Sandenburgh fase 2 mogelijk gemaakt.

Kadernotitie Detailhandel en horeca Veere (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.

Zanddijk en Veere worden als één geheel gezien. Specifiek voor Zanddijk en Buiten de Veste is geen beleid opgenomen. Detailhandel en horeca beperken zich tot het naastgelegen Veere.

Tweede woningenbeleid

Tweede woningen spelen in veel kernen een belangrijke rol in de woningmarkt. Zij geven problemen voor de leefbaarheid en woonkwaliteit (met name in Domburg en Zoutelande). In de Gebruiksverordening 2^e woningen d.d. 8 december 1998 (laatst gewijzigd 2 juli 2009) is het gebruik van woningen als tweede woningen verboden. Op basis van deze verordening voert de gemeente een gericht handhavingsbeleid. Flankerend beleid is evenwel noodzakelijk om de bestaande voorraad in de kernen optimaal te kunnen benutten en de negatieve effecten voor de leefbaarheid te beperken. Effecten hiervan zijn naar verwachting pas op langere termijn te verwachten. Het terugbrengen van tweede woningen in de permanente sfeer gaat overigens niet ten koste van de woningbouwcapaciteit.

Overigens is de verordening enkel op de kern Zanddijk van toepassing; Buiten de Veste ligt buiten het werkingsgebied van deze verordening.

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.

Zanddijk heeft van oorsprong een kerkringstructuur. Zanddijk bestaat vooral uit planmatige woonwijken met een beeldbepalende lintbebouwing aan de Veerseweg. Het welstandsbeleid is erop gericht om bestaande cultuurhistorische waarden aan de Veerseweg te behouden en waar nodig te versterken. Een gedeelte van de Veerseweg valt in de welstandsnota onder bijzonder welstandsgebied. Nieuwe ingrepen aan de Veerseweg dienen extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld.

De andere planmatige woonwijken van Zanddijk en Buiten de Veste vallen in de welstandsnota onder regulier welstandsgebied. De welstandsbeoordeling is daar gericht op het handhaven van of streven naar een basiskwaliteit.



Veere (Vestingstad)

Figuur 4: Kaart welstandsnota

Sociaal-economisch beleidsplan Veere 2003-2013

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

Detailhandel

De belangrijkste relevante aanbeveling betreft het oprichten bezien van service-centers (gecombineerd aanbod van detailhandel en dienstverlening) in kernen zonder voorzieningen, eventueel in coöperatief verband in samenwerking met dorpsraden.

Overige bedrijfstakken

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

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

Buitengebied

Het gedeelte ten noorden en oosten van de kern Zanddijk maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Veere en niet van de kern Zanddijk. Dit betekent dat ervan uit het provinciaal en gemeentelijk beleid voor gebouwen en functies vaak andere regels gelden dan voor gebouwen en functies die binnen de kern zijn gelegen. Dit heeft bijvoorbeeld betrekking op het onder voorwaarden mogelijk maken van Nieuwe Economische Dragere bij (voormalig) agrarische bedrijven maar ook op het toegestane bouwoppervlakte en bouwvolume.

Met uitzondering van de uitbreiding van Zanddijk ter hoogte van de Sandenburghlaan en de Mary Stuartlaan vinden er geen ontwikkelingen in het buitengebied plaats. Daarom is het uitgangspunt het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (1996).

2.5 Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen

Kwaliteiten

Ondanks de geringe omvang van Zanddijk, is een aantal stedenbouwkundige kwaliteiten aan te wijzen die verband houden met de historische ontwikkeling van het dorp. In Zanddijk is de kerkringstructuur, gevormd door de Kerkhofring en een gedeelte van de Veerseweg, het dorpslint waardevol vanwege de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten. Ook de historische abelenbeplanting aan de Veerseweg kan als kwaliteit worden aangemerkt. Verder is door de geringe omvang van de kern bijna overal in de kern een duidelijke zichtrelatie op het landelijk gebied

mogelijk. De grote open ruimte ten zuiden van de Veerseweg 47 wordt als een belangrijke kwaliteit van Zanddijk gezien.

Aandachtspunten

Algemeen:

Zanddijk heeft stedenbouwkundig gezien geen echt centrum of ruimte die gezien kan worden als dorpsplein. In de praktijk functioneert het bestaande terrein aan de Moucheronhof als zodanig.

Functioneel

- In Zanddijk is nagenoeg geen detailhandel gevestigd. Gelet op het beperkte draagvlak voor voorzieningen lijkt volwaardige vestiging geen reële optie;
- Aan de Veerseweg langs de rand van de kern, is een garagebedrijf gevestigd. Qua uitstraling en schaal staat deze niet in verhouding met de kleinschaligheid van de kern.

Verkeer

De Veerseweg vormt een ontsluitingsweg voor het recreatieve verkeer van en naar Veere. Gezien het smalle profiel van de weg zou er aandacht kunnen worden geschonken aan verkeersmaatregelen.

Groen

- De Sandenburghlaan is erg breed en vraagt in combinatie met zijn functie om een laanbeplanting;
- De opbouw van de beplanting wordt in de nieuwbouwwijken van Zanddijk als ongestructureerd ervaren. Dit hangt samen met de stedenbouwkundige opzet van de wijk.

Ontwikkelingen

Uitbreiding begraafplaats

Gelet op het beschikbare aantal graven, lijkt binnen de planperiode van dit bestemmingsplan, over circa 8 jaar, behoefte te zijn aan uitbreiding van het aantal begraafplaatsen. De meest logische locatie om in deze behoefte te voorzien zijn de volkstuinten ten noorden van de begraafplaats. Er is reeds beplanting aangebracht, zodat de beplanting tegen die tijd is volgroeid. In het onderhavige bestemmingsplan is hieraan invulling gegeven door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Bedrijf Veerseweg

Binnen de bebouwde kom van Zanddijk is een bedrijf aan de rand van de bebouwde kom gelegen. Het betreft een garagebedrijf. In de structuurvisie 'stad Veere en kern Zanddijk' is voor dit bedrijf dat aan de rand van de kern is gesitueerd aangegeven dat ervan uit ruimtelijk en milieukundig oogpunt nu geen aanleiding bestaat om te streven naar verplaatsing. Meer dan ondergeschikte ontwikkelingen zijn hier nu niet gewenst. Nieuwe grootschalige bedrijvigheid dient op een centraal bedrijventerrein gevestigd te worden. Daarbij ligt voor Zanddijk het bedrijventerrein in Serooskerke voor de hand. Verder biedt de locatie echter wel mogelijkheden voor inbreiding gezien de stedenbouwkundige structuur.

Uitbreiding bungalowpark 'Buiten de Veste'

In het plan Veere Anno (2008) is aangegeven dat 'Buiten de Veste' wellicht uitgebreid kan worden. De gemeente wil onderzoeken of de gronden noordelijk van deze wijk eveneens een hoogwaardige woonfunctie kunnen krijgen, waarna mogelijk een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding kan worden genomen. Een voorgesteld scenario is dat aansluitend aan de noordzijde van Buiten de Veste, een nieuw woonmilieu 'wonen aan het water' gemaakt kan worden door het water naar binnen te trekken.



Figuur 5: indicatie beoogde hoofdopzet Sandenburgh fase 2

Sandenburgh fase 2

Tevens wordt in dit bestemmingsplan de ontwikkeling van de agrarische percelen in het noordoostelijk deel van het bestemmingsplan meegenomen, te noemen Sandenburgh fase 2. Voor de indicatieve beoogde inrichting wordt verwezen naar figuur 5.

Fase 2 van Sandenburgh zal een logische afronding vormen van Sandenburgh fase 1. Zowel de Sandenburghlaan als de Mary Stuartlaan worden doorgetrokken. De randen van het gebied zoeken aansluiting op het buitengebied, middels de situering van de voorzijde van de woningen aan het buitengebied. Voorts kennen de woningen en kavels

die de afronding van Zanddijk vormen een grotere omvang, vanwege het zicht vanuit en op het buitengebied.

Aan de Sandenburghlaan zijn vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen toegestaan. De situering van de voorgevels van de woningen aan de Sandenburghlaan sluit aan op de voorgevels van de gerealiseerde woningen.

De overige bebouwing in het binnengebied waaronder de woningen aan de Mary Stuart-laan zijn vrij invulbaar. Om in te kunnen spelen op de marktvraag is het mogelijk woningtypes uit te wisselen en kan er worden verdicht middels de realisatie van rijwoningen.

Het profiel van de Sandenburghlaan heeft een groene uitstraling. Deze uitstraling wordt doorgetrokken langs de weg aan de noordzijde. Aan de oostzijde van het plangebied wordt de bestaande groenstructuur ingepast en doorgezet. Beoogd wordt het wandelpad in de groenstructuur door te trekken.

Bij de invulling van het aantal parkeerplaatsen wordt de norm van het CROW gehanteerd. Verder is het gemeentelijk beleid erop gericht dat er op eigen terrein bij de woningen parkeervoorzieningen worden getroffen. Hiervoor wordt op kavel variërend van 300 m² tot 700 m², ook voldoende ruimte. Voor wat betreft de sociale woningbouw worden er in de openbare ruimte parkeervoorzieningen aangelegd.

2.6 Uitgangspunten en randvoorwaarden bestemmingsplan

Deze paragraaf gaat beknopt in op de voor dit bestemmingsplan gehanteerde beleidsuitgangspunten. Basis hiervoor is de in de vorige paragraaf opgenomen analyse van het plangebied. De volgende beleidsuitgangspunten zijn relevant.

- Consolideren;
- Inbreiding in woongebieden;
- Behouden en versterken van functiemenging door beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- Uitbreiding mogelijkheden van mantelzorg;
- Behouden van cultuurhistorische waarden;
- Bedrijvigheid;
- Duurzaamheid.

Consolideren

Consolidatie van de in het plangebied aanwezige ruimtelijk-functionele situatie betekent dat het bestemmingsplan in belangrijke mate is gericht op het vastleggen van bestaande functies en waarden (voor zover relevant). Tevens is het bestemmingsplan afgestemd op de reeds toegestane planologische ontwikkelingsmogelijkheden van aanwezige gebruiksvormen (waaronder uitbreiding). Deze ontwikkelingsmogelijkheden blijven beperkt vanwege potentiële conflicten met ruimtelijke en/of milieukwaliteiten en mogelijke onverenigbaarheid met gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Inbreiding in Woongebieden

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.

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

Diverse woningen aan de Veerseweg, de Kerkhofring en de Zandijkseweg hebben cultuurhistorische waarde als rijksmonumenten. Bescherming van deze bouwwerken vindt plaats via het monumentenbeleid en de Monumentenwet 1988. Dit betekent dat be-

scherming in het bestemmingsplan niet nodig en zelfs ongewenst is (voorkomen onnodige dubbele regelgeving).

Bedrijvigheid

Bedrijven binnen een bebouwde kom kunnen leiden tot conflictsituaties met de omliggende omgeving. De omgeving kan ondermeer hinder ondervinden van een bedrijf bijvoorbeeld door geluidsoverlast. Omgekeerd kan een bedrijf ook in de bedrijfsuitvoering worden belemmerd bij bijvoorbeeld uitbreiding van het bedrijf.

Het bestaande autobedrijf in de kern

Het bestaande autobedrijf in de kern levert voor zover bekend geen milieuproblemen op. Voor substantiële uitbreiding is echter geen ruimte. Dit is ook niet gewenst vanwege de nabijheid van woningen. Conform het gemeentelijk beleid moeten bestaande bedrijven die willen uitbreiden maar hiervoor op de huidige locatie geen mogelijkheden hebben worden verplaatst. Een centraal geconcentreerde ontwikkeling van de bedrijvigheid bij Koudekerke en Serooskerke verdient de voorkeur. In uitzonderingssituaties zal voor bestaande, sterk plaatselijke gebonden bedrijven, die aantoonbaar milieuhinderlijk zijn voor de woonomgeving, een verhuizing naar de onmiddellijke nabijheid van die kern worden nagestreefd.

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 MILIEU EN DUURZAAMHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende (milieu)toetsen die voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd.

3.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen zal waar nodig bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Sandenburgh 2^e fase

Voor de te ontwikkelen locatie Sandenburgh 2^e fase is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het verkennend onderzoek, uitgevoerd door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. d.d. oktober 2008, blijkt dat de aangetroffen gehalten kwik, molybdeen en lood in de grond dusdanig gering zijn dat deze geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu opleveren. Verdere onderzoeken zijn dan ook niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbeperkingen voor de locatie. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

3.2 Archeologie

Beleid

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 omgevingsvergunning een rapport dient over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

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

Onderzoek

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

Hieruit is gebleken dat in een oorkonde uit de 1153 eeuw de parochie Sandic al wordt vermeld. Daarnaast vormde Zanddijk (toen Zandijk) ook een ambachtsheerlijkheid. Hier had het belangrijke geslacht van de heren van Borsssele het aanvankelijk voor het zeggen. Zij bouwden vermoedelijk in de 13e eeuw al het kasteel Sandenburg. Bij Zanddijk hoorde Campvere, waarvandaan een overzetveer naar Campen op Noord-Beveland vertrok. Campvere groeide al in de 14e eeuw uit tot een belangrijke handelsplaats, werd voortaan Veere genoemd en werd veel belangrijker dan de nederzetting, waaruit ze oorspronkelijk was voortgekomen, het moederdorp Zanddijk. Het kasteel Sandenburg of Zandenburg raakte al weer in de 16e eeuw in verval. Nog enkele eeuwen stonden de ruïnes overeind, totdat ook deze in de 19e eeuw verdwenen.

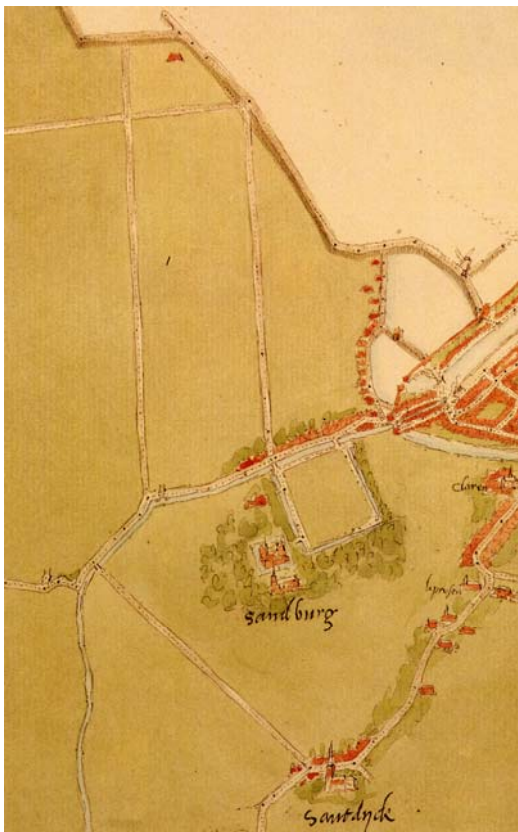
De historische kern van het dorp Zanddijk staat voor het eerst gedetailleerd aangegeven op de kaart van Jacob van Deventer van rond 1550 (figuur 6). Op deze kaart is alleen bebouwing aangegeven langs de noordzijde van de Veerseweg / Zanddijkseweg. Aan de zuidzijde van de Veerseweg is de kerk ingetekend met kort ten westen hiervan nog enkele gebouwen aan de kruising met vermoedelijk de Oude Bosweg. Hoewel naar verluidt in de 16e eeuw het verval van kasteel Sandenburg al had ingezet, heeft Van Deventer nog een groot kasteel ingetekend. Ter hoogte van stadsdeel Buiten de Veste is geen bebouwing te zien. De gebouwen bij de kruising ten noorden van het kasteel vallen buiten de komgrenzen van Buiten de Veste.

Ook staat Zanddijk op de kaart van Nicolaes Visscher, opgesteld rond 1655 (figuur 6). Op deze kaart is bebouwing aangeduid aan zowel de noordzijde van de Veerseweg en de Zanddijkseweg. Voorbij de kerkkring richting oosten staan nog enkele gebouwen aan de noordzijde van de Zanddijkseweg. Rondom zijn tuinen, boomgaarden, akkers en weiland aangeduid. De huizen ten westen van de splitsing met de Oude Bosweg zijn verdwenen. Er zijn twee van de vier bekende vliedbergen rond Zanddijk ingetekend. Van het kasteel zijn de grachten, tuinen, maar ook nog twee gebouwencomplexen aangeduid. Ter hoogte van het stadsdeel Buiten de Veste is op deze kaart een molen ingetekend.

Op de kaart van D.W.C. en A. Hattinga van circa 1750 is eigenlijk hetzelfde beeld te zien (figuur 6). Van de kerk is alleen de toren getekend, hetgeen kan verwijzen naar het feit dat de kerk sinds de Tachtigjarige Oorlog een ruïne was. De gebroeders Hattinga hebben bebouwing ten westen van de Veerseweg bij de kruising met de Bieweg ingetekend. In totaal hebben ze ook drie van de vier bekende vliedbergen rond Zanddijk ingetekend. Van het kasteel resteerde in deze tijd alleen nog maar de contouren van het complex. In tekst staat 't geruïneerde kasteel Sandenberg. Ter hoogte van het stadsdeel Buiten de Veste resteert van de molen alleen nog de molenberg. Ten zuiden hiervan zijn drie gebouwtjes ingetekend.

Op de kaart van Walcheren uit 1852 lijken weinig wijzigingen ten opzichte van de situatie van een eeuw daarvoor te hebben plaats gevonden. Van het kasteel is niets meer te zien. Momenteel is het terrein van het voormalige kasteel een AMK-terrein met beschermde status.

Op basis van deze informatie is ten behoeve van dit bestemmingsplan de begrenzing van het AMK-terrein van de dorpskern Zanddijk (AMK nr. 13419) en dus van het archeologisch waardevol gebied op de voorschriftenkaart aangepast.

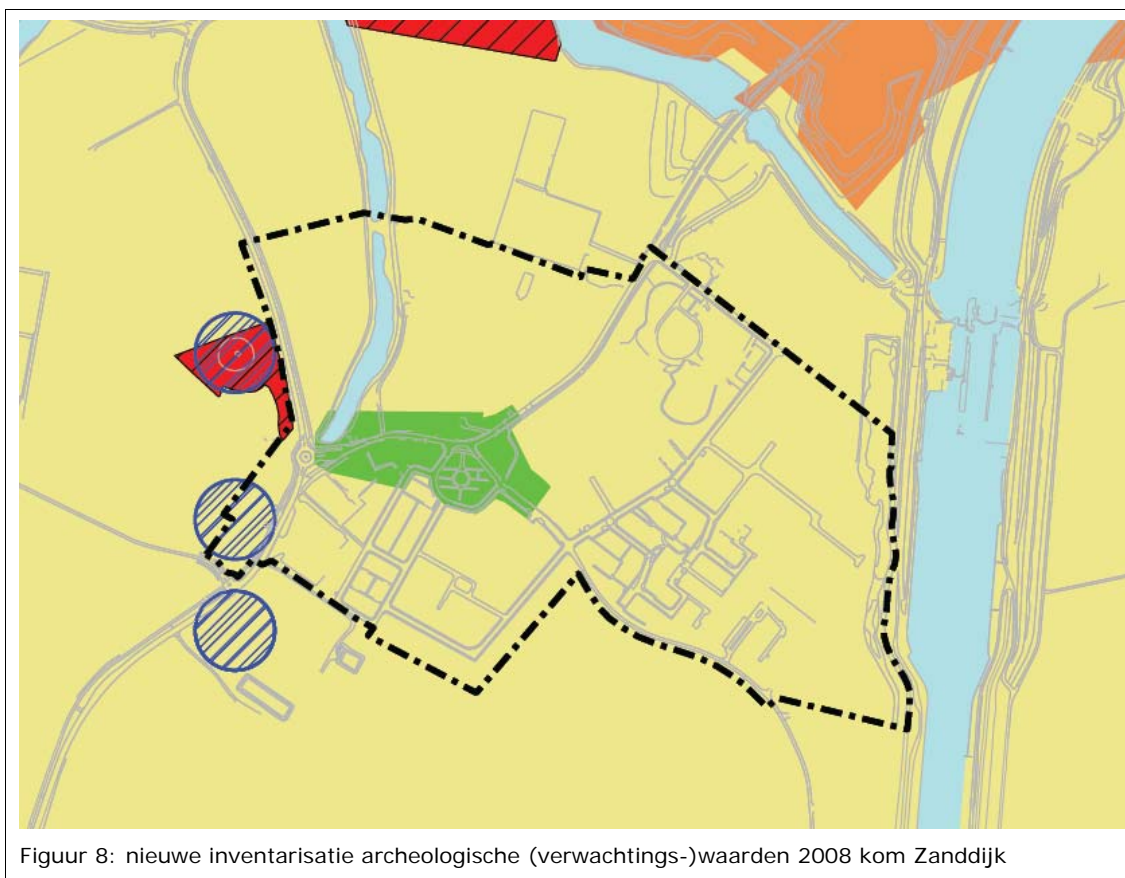


ca. 1550



ca. 1680

Figuur 6: Historische kaart



Voor gebieden gelegen binnen een straal van 50 meter rondom bekende vindplaatsen (zie blauwe gearceerde cirkels in figuur 8) gelden aparte vrijstellingsmaten. Ten tijde

van de totstandkoming van dit bestemmingsplan zijn de volgende vindplaatsen in de kom van Zanddijk bekend:

- 19791: op het kerkhof zijn in de ondergrond resten van de voormalige kerk als vindplaats aangemerkt
- 20981: laatromeinse munt gevonden bij aanleg van fietspad, onnauwkeurige coördinaten; vindplaats komt te vervallen.
- 410729: lange (ca. 40 m) en brede (ca. 0,60 m) muur gevonden bij rioolwerkzaamheden.

Binnen de komgrens van Zanddijk zijn drie onderzoeken uitgevoerd:

- SOB voerde in 2004 een booronderzoek uit ter hoogte van Nieuw Sandenburgh aan de Veerseweg. Bij dit onderzoek zijn geen archeologische waarden aangetroffen.
- In het kader van plannen rond percelen aan de Bosweg 3 voerde SMA in 2006 een bureauonderzoek uit. Het resultaat was de formulering van een lage verwachting op archeologische resten. Gezien de nabijheid van vliedbergen geldt echter geen vrijstelling.
- In het kader van eventuele plannen met het perceel E 817 heeft SMA een bureauonderzoek uitgevoerd. Het resultaat van dit onderzoek is dat de archeologische resten uit de Middeleeuwen kunnen worden verwacht en dat verder verkennend onderzoek geadviseerd wordt.

Voor gebieden gelegen binnen een straal van 50 meter rondom bekende vindplaatsen (zie blauwe gearceerde cirkels op figuur 9) gelden aparte vrijstellingsmaten. Ten tijde van de totstandkoming van dit bestemmingsplan zijn de volgende vindplaatsen in de contouren van Buiten de Veste bekend:



Figuur 9: nieuwe inventarisatie archeologische (verwachtings-)waarden 2008 kom Zanddijk

Geen ARCHIS-nummer: volgens de kaarten uit de 17e en de 18e eeuw stond ter hoogte van de blauw gearceerde cirkel een molen op een molenberg met ten zuiden daarvan waarschijnlijk bijbehorende woningen.

Binnen de grenzen van het stadsdeel Buiten de Veste zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd.

Aandachtspunten voor het beleid:

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

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

Het bestemmingsplan voor de kom van Zanddijk en Buiten de Veste bestaat uit drie verschillende zones, waarvoor volgens het gemeentelijk archeologiebeleid verschillende vrijstellingen gelden. Bijkomend geldt een specifieke regeling in de nabijheid van bekende vindplaatsen.

Het bestemmingsplan voor de kom van Zanddijk bestaat uit de historische kern 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 archeologiebeleid 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 van Zanddijk en vrijwel het gehele gebied van de kom Buiten de Veste bestaat uit 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 8 en 9).

Tot slot is er een aantal archeologische vindplaatsen bekend bij Zanddijk en Buiten de Veste. 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 voorschriftenkaart staan de 50 meter-zones rond de bekende vindplaatsen aangeduid als blauw gearceerde cirkels.

Sandenburgh 2^e fase

Ter plaatse van de te ontwikkelen locatie is vanwege de ligging binnen een middelhoge trefkans op de Indicatieve Kaart Archeologische waarden in combinatie met het mogelijk oppervlak van de bodemversturende werkzaamheden archeologisch bureau onderzoek nodig.

Op 19 november 2008 is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. Uit dit onderzoek blijkt dat vervolgonderzoek middels boringen nodig is. Inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen heeft in januari 2009 plaatsgevonden en is uitgevoerd door SOB Research. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de uitvoering van een waarderend onderzoek door middel van grondboringen ter plaatse van Boring nr. 13 aanbevolen. Nader archeologisch onderzoek ter plaatse van het overige deel van het onderzoeksgebied wordt niet noodzakelijk geacht.

Tot slot is op 13 januari 2009 door de Walcherse Archeologische Dienst een toetsingsrapport opgesteld. Uit dit toetsingsrapport komt naar voren dat geen vervolgonderzoek geadviseerd wordt. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De archeologische onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 2.

3.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro '85) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is dit niet anders.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type 'Dun zoet'. Bij het dunne zoet watersysteemtype is een dunne zoete bel aanwezig in percelen of in grotere eenheden, die echter niet kunnen worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar en waar het oppervlaktewater brak tot zout is.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheden Walcheren Centraal en Noord behorende tot de Polder Walcheren. De grens tussen deze afwateringseenheden loopt ter hoogte van de Zanddijkseweg en de Veerseweg (zuidelijk van de Kerkhofring). Het oppervlaktewater van de afwateringseenheid Walcheren Centraal wordt afgevoerd

in zuidoostelijke richting en via een stelsel van hoofdwatertangen uitgemalen op het kanaal van Walcheren (via het gemaal Boreel). Het oppervlaktewater van de afwateringseenheid Walcheren Noord wordt afgevoerd in noordoostelijke richting en via een stelsel van hoofdwatertangen uitgemalen op het Veerse Meer (via het gemaal Oostwatering te Veere). Ten behoeve van regulering van de waterafvoer zijn er diverse stuwen aanwezig.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

De provincie Zeeland heeft samen met de waterschappen het Omgevingsplan Zeeland opgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt. Gestreefd wordt naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkanalenkaarten. 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. Zanddijk en Buiten de Veste ligt in een gebied dat minder geschikt tot minst geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte van circa -0,5 tot +2,5 m boven Normaal Amsterdams Peil (NAP). Het bebouwde gebied met uitzondering van het oostelijk deel is aangewezen als een zoekgebied voor waterretentie. In het plangebied zijn geen mogelijkheden voor infiltratie met uitzondering van de kreek en het gedeelte van de Veerseweg dat in het verlengde van de kreek is gelegen. Er is sprake van een sterke zettingsgevoeligheid met uitzondering van de kreek en het gedeelte van de Veerseweg dat in het verlengde van de kreek is gelegen. Het bebouwde gebied 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 oppervlakte-

water 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 loopt langs de binnendijk van het Kanaal door Walcheren. Er zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen gepland binnen de keurzone van deze waterkering.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien. In het gebied zijn geen problemen met wateroverlast bekend.
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 een deel van de veste van Veere en open water langs het kanaal van Walcheren aanwezig. Er zijn geen problemen met de volksgezondheid bekend.

Riolering	Vasthouden, bergen afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Het huidige gemengde rioolstelsel in de kern Buiten de Veste en het gescheiden rioolstelsel in de woonbuurt Sandenburgh blijft gehandhaafd. Dit plan is immers conserverend van aard. Bij wijzigingsbevoegdheden zal bekeken worden in hoeverre aangesloten kan worden op het huidige rioolstelsel. Nieuwe woningen worden voorzien van een aansluiting op een toekomstig gescheiden rioolstelsel. 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. Bij nieuwbouw dient een minimaal afkoppelpercentage van 60% gehaald te worden.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	In het gebied zijn geen problemen met grondwateroverlast bekend. Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden. Om wateroverlast vanuit waterlopen te voorkomen, wordt een bouwpeil van 1,3 m boven het hoogste streefpeil geadviseerd.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Verzocht wordt om natuurvriendelijke oevers aan te leggen daar waar in de planperiode werkzaamheden aan watergangen worden uitgevoerd. Langs waterlopen dient een afstand van 5 tot 7 m aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Buiten de Veste is gelegen in een bufferzone 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	Het plangebied ligt binnen het hydrologisch invloedsgebied van de Veerse kreek en van een landbouwgebied. Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.

Natte natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied grenzen niet aan (natte) natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.
--------------	---	--

Zoals aangegeven heeft het voorliggende bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter. Wel is in het plan een uitbreidingslocatie voor de begraafplaats aan de Zanddijkseweg opgenomen. Voor deze locatie is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat te ver om in dit stadium reeds onderzoek te verrichten naar de waterhuishoudkundige aspecten. Bij de concrete realisering van locatie wordt hieraan wel aandacht besteed.

Sandenburgh 2^e fase

Verder bevat het plan de woningbouw-inbreidingslocatie Sandenburgh fase 2. De benodigde waterberging voor deze uitbreiding is gerealiseerd door het uitbreiden van de bestaande kreek aan de oostzijde van het plangebied. Derhalve vormt het aspect water geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.4 Flora en fauna

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

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn. De beschermingszone van het Veerse Meer ligt op circa 700 m afstand van het plangebied. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van natuurgebieden in de Ecologische Hoofdstructuur en Habitatrichtlijngebieden. Wel zijn in de nabijheid van het plangebied natuurgebieden gelegen, waaronder de bestaande natuur ter hoogte van de Kanaalweg Westzijde en een Vliedberg (EHS2011) ten westen van de Bosweg.

Op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland (PRVZ) dient bij een ontwikkeling binnen een afstand van 100 meter van natuurgebieden een afweging plaats te vinden. Het onderhavige plan betreft een conserverend plan een afweging in derhalve niet noodzakelijk.

Sandenburgh 2^e fase

Voor de te ontwikkelen locatie Sandenburgh 2^e fase is op 3 juli 2009 een quickscan Flora en Faunawet uitgevoerd door Bureau Woets' Insecten. Uit dit onderzoek blijkt dat in het plangebied geen beschermde plantensoorten voorkomen. De mogelijk aanwezige kleine soorten zoogdieren en amfibieën mogen worden verjaagd, c.q. per ongeluk gedood. Er is een kleine kans dat er in het voorjaar een paar broedgevallen zijn van grondbroeders. Die moeten worden ontzien. Een ontheffing volgens artikel 75 van de Flora- en faunawet hoeft niet te worden gevraagd, als broedende vogels maar worden ontzien. Derhalve levert het aspect flora en fauna geen belemmeringen op voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan. Vanwege de datering van het onderzoek is het terrein door de onderzoeker weer bezocht op 25 november 2011. Het advies blijft

onveranderd. Het flora- en faunaonderzoek met de actualisering is opgenomen in bijlage 3.

3.5 Milieuzonering

Bij ruimtelijke plannen, waarbij milieugevoelige of milieubelastende bestemmingen worden beoogd, zal met de potentiële milieuhinder van genoemde bedrijven/voorzieningen rekening gehouden moeten worden. 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 voorliggend bestemmingsplan worden de bestaande bedrijven vastgelegd.

In en nabij het plangebied is een aantal mogelijke milieuhinderlijke bedrijven/voorzieningen gevestigd. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) dienen de richtinggevende afstanden van te noemen bedrijven/voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen, aangehouden te worden. In principe worden bedrijven uit de milieucategorieën A en B toelaatbaar geacht in de kernen.

In het onderhavige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de uitbreiding van de begraafplaats aan de Zanddijkseweg. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal de bovengenoemde richtafstand tot milieugevoelige functies worden getoetst.

Milieuhinderlijk bedrijf/voorziening	Adres	Aan te houden afstand tot milieugevoelige bestemming
<i>Binnen het plangebied gelegen</i>		
gymnastiekzaal	Frans Naereboutstraat 7	30 m
dagverblijven, klinieken	Kerkhofring 2 Van Borselelaan 38	10 m
handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Veerseweg 83 A	30 m
verpleeghuizen	Sandenburghlaan 2	30 m
begraafplaats	Kerkhofring Zanddijkseweg	10 m
<i>Buiten het plangebied gelegen</i>		
bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	Zanddijkseweg 8B	30 m
scholen voor basisonderwijs	Sandenburghlaan 1	30 m
kampeerterreinen	Veerseweg 66 Sluisweg 1	50 m
Tuinbouw	Veerseweg 85	30 m
tennisbanen (met verlichting)	Veerseweg 24	50 m

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect milieuhinder geen belemmeringen oplevert aan de uitvoering het onderhavige bestemmingsplan. Daar waar de afstanden nu feitelijk kleiner zijn dan de brochure vermeldt, is er sprake van een toelaatbare overgangssituatie vanuit het verleden.

Sandenburgh 2^e fase

Er zijn geen richtafstanden aanwezig die conflicteren met de geplande ontwikkelingslocatie Sandenburgh fase 2. Ook de beoogde uitbreiding van de begraafplaats zorgt er niet voor dat de richtafstanden worden overschreden. Derhalve vormt het aspect milieuhinder geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.6 Geluidhinder

Verkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone zoals weergegeven in artikel 74 Wgh. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Alle wegen binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan hebben een maximumsnelheid van 30 km per uur. Gelet op het bovenstaande hoeft er geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Sandenburgh 2^e fase

Door Mobius Consult is op 4 augustus onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van wegverkeerslawaaï op de te ontwikkelen locatie. De conclusie uit dit onderzoek luidt als volgt:

De toekomstige geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Sandenburghlaan op de gevels van de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 48 dB. Hoewel deze weg niet valt onder het regime van de Wet geluidhinder, blijkt hieruit dat het akoestisch klimaat van deze weg ter plaatse van de woningen acceptabel is omdat deze maximaal gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Het milieuaspect geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het akoestisch onderzoek is in bijlage 4 opgenomen.

3.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Bij het ontwikkelen van nieuwe gevoelige bestemmingen dient onderzoek gedaan te worden naar de ter plaatse aanwezige luchtkwaliteit.

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

Sandenburgh 2^e fase

De realisatie van plan Sandenburgh fase 2 bij meerdere ontsluitingswegen betreft een ontwikkeling dat binnen de criteria Van de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' valt. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling van naar verhouding kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

3.8 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).

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting.

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

Vuurwerkopslag

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Hierin zijn veiligheidsafstanden opgenomen, die moeten worden aangehouden tussen opslagplaatsen voor vuurwerk en kwetsbare objecten (zoals woningen, bedrijfsgebouwen, maar ook winkels, scholen en cafés). Binnen het plangebied vindt geen opslag en/of verkoop van vuurwerk plaats. Nieuwe vuurwerkbedrijven (inclusief detailhandel) zijn in het plangebied op grond van het bestemmingsplan Parapluherziening consumentenvuurwerk van de gemeente niet gewenst.

Transportroutes

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

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

Buisleidingen

Voor hoofdtransportleidingen en hoogspanningsverbindingen, volgens Besluit externe veiligheid buisleidingen per 1 januari 2011, geldt dat deze in het bestemmingsplan moeten worden geregeld.

In het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen.

Conclusie

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid voldoende is gewaarborgd.

Sandenburgh 2^e fase

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid, ook ten aanzien van de woningbouw-inbreidingslocatie Sandenburgh fase 2, voldoende is gewaarborgd.

3.9 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 Warwijckstraat aan de 16 te Veere bevindt zich de korenmolen De Koe. Het betreft een ronde stellingmolen uit 1909. 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 (molen-omgeving). 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.

3.10 Cultuurhistorie

In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo). Deze beleidsbrief geeft de nieuwe visie van de minister van het toenmalige OCenW op de monumentenzorg weer. De visie is geschreven mede namens de ministers van het toenmalige LNV en VROM.

In de beleidsbrief staan drie pijlers centraal:

1. Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
 2. Krachtiger en eenvoudiger regels;
 3. Herbestemmen van cultuurhistorisch waardevolle objecten die hun functie verliezen.
- Hieronder wordt kort ingegaan op de eerste pijler.

De kern Zanddijk kan van oorsprong worden aangemerkt als kerkringdorp, zie paragraaf 2.1 historie. In Zanddijk zijn diverse waardevolle panden aanwezig. Met name aan de Veerseweg zijn diverse Rijksmonumenten aanwezig. (Veerseweg 36 tot en met 42, 54 tot en met 60 en 59). Ook is aan de Veerseweg 34 een boerderijcomplex aanwezig welke in het Monumenten Inventarisatie Project is opgenomen. Tot slot zijn ook het 19^e eeuwse dwarshuisje aan de Zanddijkseweg 4 en het kerkhofterrein met fundering van de oude kerk als Rijksmonument aangewezen.

De gronden van Zanddijk en Buiten de Veste zijn gelegen in de polder van Walcheren. De polder Walcheren beslaat het grootste deel van het voormalige eiland Walcheren (ca. 18832 ha). De polder gaat als waterstaatkundige eenheid terug tot de 11e /12e eeuw en behoort met de Polder Schouwen, de Vierbannen van Duiveland en de Brede Watering Bewesten Yerseke tot de oudste Zeeuwse poldergebieden. Met de herinrichting van na 1945 is de historisch-ruimtelijke structuur ingrijpend gewijzigd. Het huidige landschap wordt sterk bepaald door het Landschapsplan Walcheren (vanaf 1946). Kenmerkend daarvoor is het verschil tussen de kreekruggen met beplante wegen (bomen, struiken) en de meer open gehouden poelgebieden. De kreekruggen zijn ook herkenbaar aan het gegeven dat de (middeleeuwse) dorpen op deze wat hoger gelegen gronden zijn gesitueerd. De cultuurhistorische waardering voor deze polder is hoog.

Buiten de Veste is een woonpark dat is opgericht in de jaren '70-'80. De cultuurhistorische waarde van dit woonpark is niet waardevol te noemen.

Boerderij Polredijk 6 woonhuis+schuur

Kop-romptype; woning parallel met schuur; inrijdeuren schuur in zijgevel; ingang woning in zijgevel

3.11 Overige belemmeringen

Bufferzone

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

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is in deze 100 m zone geen nieuwvestiging van agrarische bedrijven mogelijk. Binnen een afstand van 100 m van de kern

Zandddijk en Buiten de Veste zijn wel bestaande agrarische bedrijven gelegen, te weten aan de Veerseweg 85, Polredijk 2 en de Zanddijkseweg 7, 9 en 10. In de regels is opgenomen dat binnen een afstand van 50 m van woningen van derden of terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie geen fruitteelt is toegestaan.

Er is geen noemenswaardige hinder als gevolg van agrarische activiteiten te verwachten voor in de buurt gelegen woningen. Vice versa zijn er tevens geen (toenemende) beperkingen te verwachten voor de bestaande agrarische bedrijven. Derhalve wordt geconcludeerd dat het aspect bufferzone de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4 JURIDISCHE VORMGEVING

4.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste' 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, uitgezonderd Sandenburgh 2^e fase, 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 4.2 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

4.2.1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

4.2.2 BESTEMMINGSREGELS

Agrarisch (artikel 3)

In dit artikel wordt aangegeven 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. De bestaande agrarische bedrijven hebben het agrarisch bouwblok conform de bestaande regeling behouden.

Bedrijf (artikel 4)

In het plangebied is één bedrijf aanwezig, te weten de garage aan Veerseweg. Deze is middels een aanduiding op de kaart specifiek bestemd. Door middel van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' is de detailhandel in motorbrandstoffen toegestaan. De nutsvoorziening aan de Van Sandenburglaan is ook door middel van een aanduiding positief bestemd.

Binnen de bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Gebouwen en overkappingen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.

Geluidshinderlijke en risicovolle inrichtingen én zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan vanwege milieueisen of beleidsregels. Dit geldt ook voor de opslag van consumentenvuurwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken voor seksinrichtingen of straatprostitutie. Er is uitsluitend ondergeschikte detailhandel toegestaan.

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.

Groen (artikel 5)

Binnen de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden voor nutsvoorzieningen. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen.

Maatschappelijk (artikel 6)

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen worden gebruikt voor de meest gangbare maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, kerken en voorzieningen inzake gezondheidszorg, levensbeschouwing, kinderopvang en openbare dienstverlening zijn bestemd tot 'Maatschappelijk'. De bestaande begraafplaatsen aan de Kerkhofring en Zanddijkseweg zijn via een aanduiding uitsluitend bestemd voor een begraafplaats. De reden hiervoor is dat een verandering van deze gebruiksfunctie niet te verwachten is. De gymzaal aan de Frans Naereboutstraat en het woon-zorgcomplex aan de Sandenburghlaan zijn ook middels een specifieke functieaanduiding bestemd.

Detailhandel en horeca zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte onderdeel van de bedrijfsvoering. Per maatschappelijke voorziening is een bedrijfswoning toegestaan.

De gebouwen en overkappingen moeten worden opgericht binnen een bouwvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn regels opgenomen voor de toegestane goot- en bouwhoogte, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Algemene flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen waarmee het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken voor het gebruik (en de bouw) van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor recreatief nachtverblijf of mantelzorg en voor het gebruik van de bedrijfswoning voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten.

Natuur (artikel 7)

Een klein deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de bestemming Natuur. De gronden zijn bestemd voor het behoud en herstel en ontwikkeling van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden en de bijbehorende voorzieningen. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. Daarnaast is er een aanlegverbod zonder omgevingsvergunning opgenomen ter bescherming van de landschaps- en natuurwaarden.

Recreatie - Dagrecreatie (artikel 8)

De volkstuinten in de kern zijn voorzien van de aanduiding 'volkstuin'. Op deze gronden mogen onder voorwaarden bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Ook de speeltuin valt onder deze bestemming.

Verkeer (artikel 9)

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

Binnen deze bestemming zijn gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen en de hoogte 3,5 m.

Water (artikel 10)

De gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen zoals sloten, watergangen en singels, wateraanvoer en -afvoer, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - kreek' is uitsluitend een waterweg met behoud en hersteld van de aanwezige dan wel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen (artikel 11)

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 woon-

functie 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 functieaanduiding '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 voorgevels (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 m uit de perceelsgrens (voor vrijstaande of twee aaneengebouwde woningen).

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 bouw mogelijkheden en extra bouwcapaciteit wordt gecreëerd, is de breedte van de bouwvlakken voor het hoofdgebouwen zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande situatie.

Bouwwijze van woningen

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

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

afwijkingsbepalingen opgenomen om deze voorgeschreven afstand te verkleinen.

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

De in deze artikelen aangegeven bestemmingen betreffen zogenoemde dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen zijn met arceringen op de kaart weergegeven. De bestemmingen vallen samen met een groot aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem. Hiervoor is het beleid zoals dat is vermeld in paragraaf 3.2 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.

Waarde – Cultuurhistorie (artikel 15)

Een aantal van de woningen aan de Veerseweg vallen onder de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Binnen deze bestemming zijn de gronden behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden. Verschillende regels voor het behoud van de bijzondere waarden zijn opgesteld. Het betreft met name de situering en de hoofdvorm van de gebouwen.

Waterstaat – Waterkering (artikel 16)

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – tevens bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen, zoals waterkering, waterbeheersing, kaden, dijksloten, opslag en onderhoud ten behoeve van vaar- en waterwegen, wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voor het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken voor ter plaatse geldende enkelbestemmingen is een afwijkingsregeling opgenomen. Voor zover wordt voldaan aan de bouwregels behorende bij de enkelbestemming en positief advies is ontvangen van de beheerder van de waterkering kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken.

4.2.3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 17)

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4. Bro vast voorgeschreven. De antidubbeltelbepaling zorgt ervoor dat op een terrein door herverkaveling niet meer kan worden gebouwd dan door de bestemmingsplanwetgever wordt beoogd. Om hiervan een voorbeeld te geven: binnen de bestemming Wonen mag een bepaald percentage van het erf worden bebouwd. Indien het absolute oppervlak (uitgedrukt in 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 18)

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. Toegepaste 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 bouwbeperking en geen gebruiksbeperking. Met deze bepaling wordt voorkomen, dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, onder het overgangsrecht komen te vallen. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (3 augustus 2005) blijkt, dat deze algemene bepaling aanvaardbaar is. Een gedetailleerde inventarisatie en individuele beoordeling van afwijkingen zijn niet nodig. Essentieel is dat het gaat om bevestiging van bestaande, afwijkende situaties, zodat bij beoordeling van bouw aanvragen direct duidelijk is welke maat bepalend is: namelijk de bestaande maat. Hiermee ligt objectief de strekking van de bepaling vast. Daar waar daadwerkelijk andere situaties worden nagestreefd, is dit door andere bestemmingen of bouwbeperkingen 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 19)

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 20)

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

Daarnaast is de aanduiding 'vrijwaringszone – weg' opgenomen. Door middel van deze aanduiding is de doorgaande plattelandsfunctie van de Bosweg gewaarborgd. In het kader van het Omgevingsplan is opgenomen dat geen bouw werken mogen worden gebouwd binnen 20 m uit het midden van de wegas van wegen met een doorgaande plattelandsroute. In artikel 20 is een specifieke regel opgenomen waarin deze beleidsregel

is vastgelegd. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken indien de functie van de weg niet in het geding is en indien advies is gevraagd aan de wegbeheerder.

Algemene afwijkingsregels (artikel 21)

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 22)

In dit artikel zijn twee wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Ten eerste is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen mogelijk zijn.

Ten tweede is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied – 1' de bestemming te wijzigen naar 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'begraafplaats'. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden om de bestaande begraafplaats aan de Zanddijkseweg uit te breiden.

Overige regels (artikel 23)

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 voorschriften een artikel 'Wettelijke regelingen' op te nemen, waarin is bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de voorschriften wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

4.2.4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 24)

Artikel 24 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 25)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste'.

5 HANDHAVING

Inleiding

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden nieuwe ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast, met in bepaalde gevallen 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 zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

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

Handhavingsbeleid gemeente Veere

De gemeente Veere is voornemens handhaving structureel toe te passen 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 in de kernen als tweede woningen is verboden, een gericht handhavingsbeleid. Met uitzondering van dit tweede woningenbeleid werd handhaving niet binnen een structuur toegepast, maar veelal werd ingespeeld op incidenten en excessen en werd gereageerd naar aanleiding van klachten, 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 prioritaire handhavingsdoelen kunnen genoemd worden:

- het bouwen zonder omgevingsvergunning, waarbij legalisatie achteraf niet mogelijk is
- grove afwijking van reeds verleende bouwvergunningen (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 ten aanzien van 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. Dat betekent dat een groot aantal situaties niet is gewraakt. De meeste gevallen zullen dan ook voor legalisatie in aanmerking komen en bij de vaststelling van het bestemmingsplan positief bestemd worden. Daarbij wordt ook uitdrukkelijk in acht genomen dat door de wijziging van de Woningwet een groot aantal bouwactiviteiten vergunningvrij is. Voor zover daar redenen voor zijn, zullen uitdrukkelijk alleen die illegale gevallen worden aangepakt, die fundamenteel strijdig zijn met het geformuleerde ruimtelijk beleid in het nieuwe bestemmingsplan. De aan te pakken gevallen zullen op hun eigen merites worden beoordeeld, zodat een op de situatie afgestemde gerichte aanpak kan plaatsvinden. Daarbij zal afgewogen worden wat de illegale situatie voor impact geeft op de ruimtelijke kwaliteit. Planologische excessen worden aangepakt. In de gevallen waarbij het om langer bestaande situaties gaat, zal een overgangsregeling worden geformuleerd. Uitgangspunt daarbij is, dat voorkomen wordt dat er een gedoogsituatie ontstaat. Er moet duidelijk gemaakt worden wat er gaat gebeuren en wanneer, zodat er geen sprake is van rechtsongelijkheid.

Ontwikkeling gestructureerd toezicht

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

maar heeft tevens een preventieve werking. Geconstateerde overtredingen zullen worden 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 reperatoire 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 wordt jaarlijks vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk wordt vastgesteld.

Tweede woningenbeleid

Tweede woningen spelen in veel kernen een belangrijke rol in de woningmarkt. Zij geven problemen voor de leefbaarheid en woonkwaliteit (met name in Domburg en Zoutelande). In de Gebruiksverordening 2^e woningen is het gebruik van woningen als tweede woningen in de gemeente Veere verboden. Op basis van deze verordening voert de gemeente een gericht handhavingsbeleid. Flankerend beleid is evenwel noodzakelijk om de bestaande voorraad in de kernen optimaal te kunnen benutten en de negatieve effecten voor de leefbaarheid te beperken.

NB. Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder andere het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Wanneer de gemeente de gronden in eigendom heeft, kan zij de grondexploitatie regelen via de gronduitgifte. Ook dan is er sprake van "anderszins verzekerd" volgens de wet.

Alle te ontwikkelen gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente en het verhalen van de exploitatiekosten is via de gronduitgifte verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk en is dan ook achterwege gelaten.

Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hieruit blijkt dat het uitbreidingsplan financieel haalbaar is.

Nieuwe ontwikkelingen via wijzigingsbevoegdheid

Voor nieuwe ontwikkelingen, die mogelijk zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid, wordt te zijner tijd per geval bezien of hiervoor met een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 Wro wordt gewerkt dan wel dat er in het kader van de wijzigingsprocedure een exploitatieplan wordt opgesteld.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente Veere betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan zal in verband daarmee van 30 augustus tot en met 10 oktober op het gemeentehuis ter inzage liggen, waarbij informatie kan worden ingewonnen, alsmede op de website worden gepubliceerd. Eventuele zienswijzen kunnen schriftelijk aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt.

7.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten et cetera. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Inspectie Leefomgeving en Transport;
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Delta N.V.
- Dorpsraad.