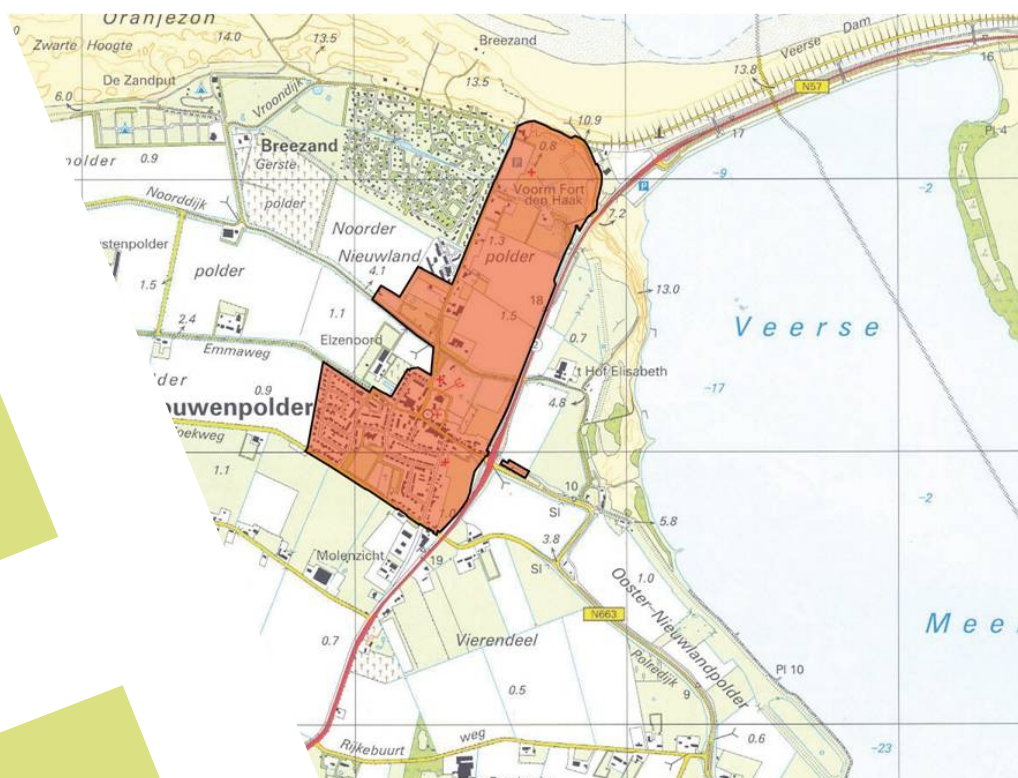


Veere

Kom Vrouwenpolder



bestemmingsplan

Veere

Kom Vrouwenpolder

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0717.0031BPVrpAp-VG01

projectnummer:

0717.007875.00

projectleider:

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

planstatus

datum:

12-12-2011
19-04-2012

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Actualisering bestemmingsplan	7
1.2	Planopgave	7
1.3	Plangebied	8
1.4	Opzet plantoelichting	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Analyse plangebied	11
2.2	Vigerend gemeentelijk beleid	12
2.3	Toekomstige ontwikkelingen	15
2.4	Uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bestemmingsplan	16
Hoofdstuk 3	Toetsen	19
3.1	Toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten	19
3.2	Externe veiligheid	22
3.3	Archeologie	24
3.4	Water	28
3.5	Leidingen en telecommunicatieverbindingen	33
3.6	Geluidzone N57	33
Hoofdstuk 4	Beschrijving juridische regeling	35
4.1	Wettelijke eisen	35
4.2	Opzet van de bestemmingsregeling	35
4.3	Toelichting op de bestemmingen	37
4.4	Toelichting op de algemene regels	45
4.5	Toelichting op de overgangs- en slotbepalingen	46
Hoofdstuk 5	Handhaving	47
5.1	Algemeen	47
5.2	Handhaving binnen de gemeente Veere	47
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.1	Inspraak- en vooroverleg	53
7.2	Ambtshalve aanpassingen	53
Bijlagen bij de toelichting		55
Bijlage 1	Overzicht separate bijlagen	57

Bijlage 2	Begrenzing centrumgebied	59
Bijlage 3	DPO	65
Bijlage 4	Waterschapsadvies	71
Bijlage 5	Toelichting op Staat van Bedrijfsactiviteiten	77
'functiemenging'		
Bijlage 6	Inventarisatie en inschaling bedrijven Vrouwenpolder	85
Bijlage 7	Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten	95
Bijlage 8	Reactierapport en overlegreacties	103
Bijlage 9	RO Fort den Haakweg 11a-13a	119
Bijlage 10	RO bijlage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	131
Bijlage 11	RO bijlage bodemonderzoek 11a	183
Bijlage 12	RO bijlage bodemonderzoek 13a	223
Bijlage 13	RO bijlage ecologie, flora en fauna	265
Bijlage 14	RO bijlage aanmeldformulier watertoetsproces	299

toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Actualisering bestemmingsplan

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

De actualiseringsopgave heeft tot doel:

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

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

1.2 Planopgave

De opgave voor het bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder omvat:

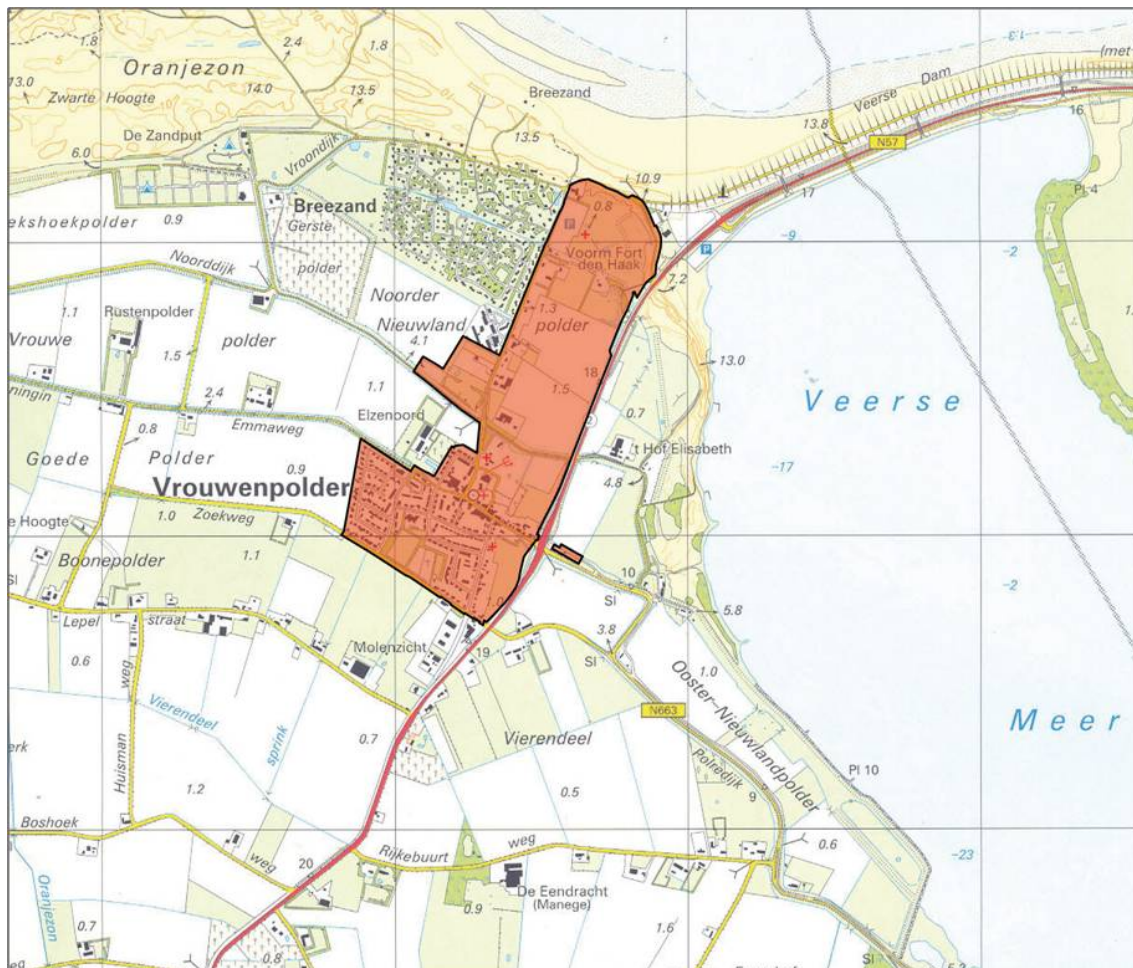
1. het opnemen van de gehele kern (bebouwde kom) Vrouwenpolder waaronder een gedeelte van het buitengebied ten noorden van de Noorddijk, de percelen langs de Fort den Haakweg met uitzondering van Veerse Bree en Breezand en de gronden tussen de N57 en de Fort den Haakweg;
2. het vastleggen van (legaal) bestaand gebruik en bestaande functies in een actuele bestemmingsregeling;
3. het ten opzichte van eerdere plannen van Vrouwenpolder terugbrengen van de regeldruk om zo meer gebruiks- en bouwactiviteiten rechtstreeks mogelijk te maken.
4. het mogelijk maken van 1 vrijstaande woning op de percelen Fort den Haakweg 11a en 13a;
5. het onder voorwaarden mogelijk maken van:
 - a. ontsluiting van het parkeerterrein aan de Augustinushof op de parallelweg van de N57;
 - b. herontwikkeling Dorpsdijk 19-29 en 31(a);
 - c. uitbreiding Hotel Duinoord, Breezand 65.

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

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

1.3 Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Vrouwenpolder en een gedeelte van het buitengebied, namelijk de gronden tussen de Fort den Haakweg en de N57. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op figuur 1.1.



Figuur 1.1. Ligging en begrenzing plangebied

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

Tabel 1.1. Overzicht vigerende bestemmingsplannen Vrouwenpolder

naam	datum vaststelling
Oranjekwartier I	27-02-1985
Kom Vrouwenpolder	01-05-1985 en 22-05-1985
Kom Vrouwenpolder 1H	22-02-1989
Oranjekwartier I 1W	26-05-1987
Oranjekwartier II	31-10-1991
Kern Vrouwenpolder 2W	08-09-1992
Kern Vrouwenpolder 3W	02-06-1993
Kern Vrouwenpolder 4H	07-07-2004
Noorddijk	17-10-2002
Zomerhuisterrein Breezand I	29-01-1986
Buitengebied + herzieningen	22-04-1999 (basisplan)
Paraplu-regeling verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel	15-04-2010

De vigerende bestemmingsplannen komen geheel te vervallen met uitzondering van het bestemmingsplan Buitengebied, Zomerhuisterrein Breezand I en de paraplu-regeling verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel. Deze worden deels vervangen door het nieuwe bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder.

1.4 Opzet plantoelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is een beknopte analyse van het plangebied gegeven in paragraaf 2.1. Vervolgens wordt in paragraaf 2.2 het vigerend beleid toegelicht en gaat paragraaf 2.3 in op de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. Ten slotte worden in paragraaf 2.4 de uitgangspunten en randvoorwaarden benoemd die bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn gehanteerd.

2.1 Analyse plangebied

Bestaande situatie

Vrouwenpolder is een kern gelegen in het noordelijk deel van Walcheren. De kern ligt aan de rand van het polderlandschap. Op circa 1,5 kilometer afstand bevindt zich het duingebied met het Noordzeestrand. Aan de oostzijde is op korte afstand het Veerse Meer gelegen. De kern is met name in de zomermaanden door de recreatie heel levendig.

Hoofdstructuur

Het gebied van polders rond Vrouwenpolder vormt een schil van inpolderingen tegen de oude eilandkern Walcheren. Ze vormen de oudste nieuwlandpolders op Walcheren en zijn kleinschalig van aard. De kern is ontstaan ter plaatse van de Dorpsdijk en heeft zich later uitgebreid richting de Fort den Haakweg en de Schoolstraat.

De kern heeft van oudsher een lineaire structuur. De diverse uitbreidingen die in de loop der jaren hebben plaatsgevonden zijn als 'vlekken' aan de lineaire structuur toegevoegd. De N57 vormt een doorsnijding van de Dorpsdijk. De Dorpsdijk en in mindere mate de Zoekweg zijn de primaire wegen waarop de kern vanaf de N57 wordt ontsloten.

Groenstructuur

De oude kern, de Dorpsdijk, heeft een stenig karakter. De bebouwing is dicht op de weg gesitueerd waardoor beperkt ruimte is voor bomen en privé groen. Dit beeld wordt enigszins verzacht ter plaatse van de kerk waar zich enkele groenelementen bevinden. De Zoekweg heeft daarentegen een zeer groen karakter. Aan de noordzijde van de weg zijn de sportvelden en de begraafplaats gesitueerd. De woningen aan deze zijde van de weg zijn voorzien van royale voortuinen die samen met het groen aan beide zijden van de weg zorgen voor een groen karakter. De woningen zijn georiënteerd op het polderlandschap maar hebben niet direct zicht hierop. Aan de zuidzijde van de Zoekweg wordt het groen afgewisseld met open ruimten die zicht geven op het polderlandschap. De Fort den Haakweg is een oud lint waar tussen de bebouwing door zicht is op het buitengebied.

In de planmatige uitbreidingsdelen van de kern zorgt met name het privé groen voor een groene uitstraling. Verspreid door de kern zijn grotere stukken snippergroen aanwezig. Aan de oostzijde van de kern bevindt zich achter de bebouwing aan de Schoolstraat, ten

westen van de N57 een smalle strook agrarisch land. Bij de verbreding van de N57 zal de zone achter de Schoolstraat worden ingevuld tot een duurzame met bomen te beplanten kernrand ter afscheiding van de N57.

Water

Open water blijft in Vrouwenpolder beperkt tot enkele slootjes, met name langs de agrarische percelen. In de omgeving is echter wel veel open water aanwezig, op geringe afstand ligt het Veerse Meer en het duingebied met de Noordzee.

Functionele structuur

Detailhandel en horeca

De aanwezigheid van vele toeristen in de zomermaanden heeft ervoor gezorgd dat Vrouwenpolder relatief veel voorzieningen heeft. In de kern bevinden zich een supermarkt, een aantal winkels en verscheidene restaurants en hotels.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn in Vrouwenpolder verspreid gevestigd. Vrouwenpolder beschikt over een basisschool 'De Goede Polder' gesitueerd aan de Nieuwstraat waar tevens het dorps huis in is gevestigd. Tevens bevindt zich in de kern een peuterspeelzaal, een huisartsenpraktijk, twee sportvelden, een begraafplaats en twee kerken.

Toerisme en recreatie

Vrouwenpolder is een recreatieve kustkern en heeft een verblijfsrecreatieve en toeristische functie. In de kern zijn meerdere hotels gevestigd en enkele recreatieappartementen, verder is rekening gehouden met toerisme in de vorm van verhuur van zomerhuizen en bungalows.

In de directe omgeving is het grootschalig recreatiewoningenterrein Breezand gelegen en bevinden zich rondom de kern meerdere (mini)campings.

Ten oosten van de kern is het Veerse Meer en ten noorden het Noordzeestrand. Beiden hebben een recreatieve aantrekkingskracht.

Bedrijven

Buiten het plangebied ligt aan de Schoolstraat een kleinschalig bedrijventerrein. Daarnaast liggen aan de Dorpsdijk twee aannemersbedrijven.

2.2 Vigerend gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid voor de kern Vrouwenpolder is vastgelegd in verschillende beleidsstukken. In deze paragraaf zijn enkel de Structuurvisie Vrouwenpolder, de Kadernotitie Detailhandel en Horeca, Project Vrouwenpolder en het Tweede woningen beleid verkort weergegeven. Deze beleidsdocumenten geven de belangrijkste beleidskaders weer en hoe dit is vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

Structuurvisie Vrouwenpolder (2002)

Het gemeentelijk beleid voor de kern Vrouwenpolder is vastgelegd in de Structuurvisie Vrouwenpolder. 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.

Beleid

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

- behoud en versterking van een aantrekkelijk woonmilieu met de daarbij behorende voorzieningen;
- behoud en versterking van de recreatieve waarde van de kern;
- een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe verkeersstructuur (N57).

Aanbevelingen uit het beleid en vertaling in dit bestemmingsplan

Het centrumgebied biedt voldoende mogelijkheden voor een goed voorzieningenniveau. Gelet op de evenwichtige afstemming tussen wonen en recreatie en de ruimtelijke kenmerken van het centrumgebied is op voorhand geen substantiële uitbreiding van het centrumgebied gewenst. In het centrumgebied wordt functieverandering van bijvoorbeeld woningen naar horeca en detailhandel aanvaardbaar geacht. Horeca is slechts in beperkte mate toegestaan. Uitgangspunt is een maximum aantal van 8 horecagelegenheden.

Kadernotitie detailhandel en horeca (2006)

In 2006 is de Kadernotitie detailhandel en horeca vastgesteld. De kadernotitie is een actualisatie/aanscherping van de paragrafen over horeca en detailhandel in de in 2002 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie Vrouwenpolder.

In de structuurvisie is ten aanzien van horeca en detailhandel aangegeven dat het bestaande concentratiegebied voor horeca en detailhandel voldoende mogelijkheden biedt voor een goed voorzieningenniveau. Om die reden is op voorhand dan ook geen substantiële uitbreiding van het centrumgebied gewenst. Dit betekent echter niet dat er geen enkele ontwikkeling kan worden toegestaan. In het centrumgebied is functieverandering aanvaardbaar. In de notitie wordt een maximum van 8 horecavestigingen aangehouden.

Beleid

Als centrumgebied is aangemerkt de Dorpsdijk aan beide zijden van nummer 11 tot en met 44 inclusief de hoekpanden. In bijlage 2 is de begrenzing van het centrumgebied weergegeven. Verder is in deze notitie gedetailleerder ingegaan op de vestiging en omvang van detailhandels- en horecavestigingen. Voor detailhandel wordt 500 m² aan bruto verkoopoppervlak (bvo) per vestiging aanvaardbaar geacht. Daghoreca is toegestaan tot 50% van het aantal panden binnen het centrumgebied.

Vertaling beleid in bestemmingsplan

Voor dit bestemmingsplan zijn centrumvoorzieningen geïnventariseerd (zie bijlage 3). Er is op dit moment sprake van 5 panden met een (volwaardige) horecafunctie. De verhouding tussen het aantal detailhandels- en horecavestigingen binnen het centrumgebied is evenwichtig en sluit aan bij het beleid dat er nog ruimte is voor 3 (volwaardige) horecafuncties in het centrumgebied. Verdere toevoeging van horeca in het centrumgebied zal het evenwicht tussen detailhandel en horeca uit balans brengen.

De supermarkt die centraal in het centrum ligt maakt geen deel uit van het centrumgebied, evenals Restaurant De Heksenketel en Hotel Café Restaurant Duinoord.

Project Vrouwenpolder*Beleid*

In 2008 werd de behoefte aan structurele verbetering van de ruimtelijke omgeving in

Vrouwenpolder onder de aandacht gebracht. Aandachtspunten zijn een gebrek aan samenhang tussen de dorpskern en het toeristisch gebied, de behoefte aan een facelift voor de toeristische infrastructuur, druk op de kwaliteit en omvang van de voorzieningen en mogelijke gevolgen van de voorspelde bevolgingskrimp. In 2009 is een denktank geformeerd om voor deze aandachtspunten een visie op te stellen. Dit heeft geresulteerd in het rapport "Kust..Rust..". Als vervolg op deze visie heeft de gemeenteraad in november 2010 de "Opzet voor een ontwikkelingsvisie Vrouwenpolder" vastgesteld om te komen tot een ontwikkelingsvisie in de vorm van een Dorpsplan met enkele deelplannen. Het dorpsplan wordt de basis voor toekomstige planologische ontwikkelingen voor een planduur van circa 10 jaar. Het dorpsplan zal met name op de ruimtelijke component van Vrouwenpolder ingaan; daar waar relevant zal er afstemming met maatschappelijke ontwikkelingen zijn.

Vertaling beleid in bestemmingsplan

Vooruitlopend op de resultaten van het dorpsplan is voor de Dorpsdijk nummers 19 tot en met 31a een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om herontwikkeling van dit gebied mogelijk te maken. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 2.1. Plangebied project Vrouwenpolder (bron: gemeente Veere)

Tweede woningen beleid

Vrouwenpolder is als badplaats mede bepalend voor het recreatieve gezicht van de gemeente Veere. Toerisme en recreatie vormen samen met wonen dan ook de belangrijkste functies voor de verdere ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de kern. Gelet op de grote druk door recreatie en toerisme op de woonfunctie in de kern is de onderlinge afstemming van deze functies een belangrijk aandachtspunt om het

evenwicht zoals die er nu is ook in de toekomst te behouden.

Beleid

Tweede woningen spelen in veel kernen een belangrijke rol in de woningmarkt. Zij geven problemen voor de leefbaarheid en woonkwaliteit. In de Gebruiksverordening 2^e woningen is het gebruik van woningen in het werkingsgebied als tweede woning 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.

Aanbevelingen uit het beleid en vertaling in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is in beginsel aan woongebouwen de bestemming 'Wonen' toegekend. De bestemming 'Verblijfsrecreatie' is enkel voorbehouden aan objecten die daarvoor worden gebruikt en geschikt zijn. Het terugdringen van het bezit van een tweede woning in de kern Vrouwenpolder kan daarmee ook via het spoor van het bestemmingsplan worden bewerkstelligd. Immers, structureel recreatief gebruik van een voor 'Wonen' bestemde woning is niet toegestaan.

Buitengebied

Beleid

Het gedeelte ten noorden van de Noorddijk en een klein gedeelte ten zuiden hiervan maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Veere en niet van de kern Vrouwenpolder. Dit betekent dat er vanuit 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.

Vertaling in dit bestemmingsplan

Met uitzondering van het mogelijk maken van een ontsluiting van het parkeerterrein van de Augustinushof vinden er geen ontwikkelingen in het buitengebied plaats. Daarom is het uitgangspunt het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (1999).

2.3 Toekomstige ontwikkelingen

Fort den Haakweg 11a en 13a

De percelen Fort den Haakweg 11a en 13a liggen in het Buitengebied waarbij de percelen een agrarische bestemming hebben. Er is een initiatief ingediend om op beide percelen een vrijstaande woning te realiseren. Dit is een ontwikkeling die past binnen het bebouwingslint van de Fort den Haakweg. Om een stedenbouwkundige en ruimtelijke kwalitatieve invulling van het perceel te waarborgen zijn er voor dit initiatief stedenbouwkundige voorwaarden opgesteld en een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Voor een uitgebreidere omschrijving wordt verwezen naar bijlage 9 tot en met 14.

Ontsluiting parkeerterrein Augustinushof

Het parkeerterrein aan de Augustinushof wordt op dit moment ontsloten via deze straat. In de toekomst is het wenselijk het parkeerterrein te ontsluiten via de parallelweg van de N57. Dit zorgt voor een vermindering van het aantal verkeersbewegingen in de kern

Vrouwenpolder. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Dorpsdijk 19-31(a)

Om de ruimtelijke structuur en de karakteristiek te versterken wordt in dit bestemmingsplan een integrale ontwikkeling van de percelen Dorpsdijk 19 tot en met 29 en het perceel Dorpsdijk 31(a) mogelijk gemaakt.

De uitwerking van de herontwikkeling van de percelen Dorpsdijk 19-29 en 31(a) wordt in het Dorpsplan opgenomen als een strategische herontwikkeling voor de integrale herontwikkeling van het centrumgebied. De herontwikkeling van de betreffende percelen moet passen binnen de karakteristieke stedenbouwkundige uitstraling van de Dorpsdijk. Herprofilering van de Dorpsdijk op dit gedeelte maakt hier onderdeel van uit.

Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing:

- er moet voldaan worden aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het Dorpsplan;
- het opstellen van een stedenbouwkundig plan moet passen binnen de randvoorwaarden uit het Dorpsplan;
- ruimtelijke onderzoeken op het gebied van bodem, archeologie, water, geluid, verkeer en parkeren;
- het aantonen van de economische uitvoerbaarheid;
- de afstemming op de herinrichting van de Dorpsdijk met nadrukkelijk het kruispunt Dorpsdijk/Monnikendijk;
- de economische marktomstandigheden voor het vestigen van horeca, detailhandel en andere centrumfuncties.

Realisering

De gronden hebben diverse eigenaren. Een integrale aanpak (bijvoorbeeld met één ontwikkelaar per blok of één eigenaar die als 'trekker' van de herontwikkeling per blok fungeert) vormt de beste garantie voor een duidelijke facelift van de Dorpsdijk. Bij een integrale ontwikkeling blijft het kleinschalige karakter van Vrouwenpolder herkenbaar. De wijzigingsbevoegdheid is niet bedoeld voor een kleinschalige, puntsgewijze ontwikkeling.

Breezand 65, uitbreiding Hotel Duinoord

Er is een plan ingediend voor uitbreiding van hotel Duinoord tot een 4-sterren hotel met bijbehorende voorzieningen, onder andere wellnessvoorzieningen. Verder zal de uitbreiding landschappelijk moeten worden ingepast. Tevens moeten er parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De Provincie heeft met het plan reeds ingestemd.

De wijziging moet inhouden dat de bestemming van de betreffende gronden gewijzigd kunnen worden in:

- 'Horeca' met de aanduiding '<1c';
- 'Groen' ten behoeve van de landschappelijke inpassing;
- 'Verkeer' ten behoeve van parkeervoorzieningen.

2.4 Uitgangspunten en randvoorwaarden voor het 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.

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

Er wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk benutten van woningbouw mogelijkheden op inbreidingslocaties. Het gemeentebestuur hanteert een hoog ambitieniveau bij de realisatie van inbreidingen. 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 wordende maatschappelijke vraag zal in dit bestemmingsplan voor het bouwen en / of gebruik van een bijgebouw voor mantelzorg een regeling worden opgenomen. Verschillende voorwaarden ter verzekering van beëindiging van de mantelzorg na afloop van de zorgperiode, zullen daaraan worden toegevoegd om misbruik te voorkomen.

Bedrijven

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.

De bestaande aannemersbedrijven in de kern leveren 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 naar de bedrijventerreinen in Serooskerke of Koudekerke.

Behouden van cultuurhistorische waarden

In de kern Vrouwenpolder bevindt zich één monument, namelijk de Protestantse Kerk aan de Fort den Haakweg 2. Bescherming van dit bouwwerk vindt plaats via het monumentenbeleid en de Monumentenwet 1988. Dit betekent dat bescherming in het bestemmingsplan niet nodig en zelfs ongewenst is (voorkomen onnodige dubbele regelgeving).

Hoofdstuk 3 Toetsen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende (milieu)toetsen die voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Allereerst wordt ingegaan op de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten (paragraaf 3.1). Vervolgens worden de aspecten externe veiligheid (paragraaf 3.2), archeologie (paragraaf 3.3), de watertoets (paragraaf 3.4), leidingen en telecommunicatieverbindingen (paragraaf 3.5) en de geluidzone van de N57 (paragraaf 3.6) behandeld.

De benodigde onderzoeken van de beoogde ontwikkeling aan de Fort den Haakweg 11a-13a zijn toegevoegd in bijlage 9 tot en met 14. Hierin wordt geconcludeerd dat de aspecten geluidhinder, ecologie, bodemverontreiniging, water, milieuhinder van bedrijven/voorzieningen, externe veiligheid en luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

3.1 Toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

Bedrijven

Toetsingskader

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

In het plangebied zijn naast woningen nog andere functies (zoals horecabedrijven, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, enkele kantoren, verblijfsrecreatieve voorzieningen en een agrarisch bedrijf) aanwezig. In gebieden waar bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies reeds naast elkaar voorkomen en functiemenging in enige mate gewenst is, wordt gebruik gemaakt van de SvB "functiemenging". Bij deze lijst wordt per bedrijfsactiviteit bekeken of deze direct naast woningen toelaatbaar is. In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn alleen bedrijven opgenomen die in principe op enige wijze geschikt zijn voor aanwezigheid binnen een gebied met functiemenging. De zwaardere bedrijven, die in het algemeen niet geschikt zijn voor functiemenging, komen dan ook niet in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten voor. Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" wordt verwezen naar bijlage 5.

Gebiedstypering

Het plangebied omvat de kern van Vrouwenpolder en een gedeelte van het buitengebied ten noorden van de kern en kenmerkt zich door de aanwezigheid van kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel, dienstverlening, horeca en recreatief-toeristische voorzieningen naast woningen als een gebied met een gemengd

karakter. Om de ruimte zoveel mogelijk doelmatig te benutten, is daarom het toestaan van enige mate van functiemenging ook zonder meer noodzakelijk.

In het plangebied worden daarom op de percelen die bestemd zijn voor bedrijvigheid bedrijven uit milieucategorie B1 algemeen toelaatbaar geacht. Dit zijn bedrijven die direct naast woningen toelaatbaar zijn en zodanig weinig milieubelastend zijn dat de eisen uit het Bouwbesluit voldoende zijn om relevante milieuhinder te voorkomen. Bij de gemeente zijn uit voorgaande jaren overigens ook geen klachten bekend over de huidige bedrijven in Vrouwenpolder.

Bedrijfsinventarisatie

De in het plangebied voorkomende bedrijfsactiviteiten zijn geïnventariseerd en ingeschaald op basis van de categorieën uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" (zie bijlage 6). Uit de bijlage blijkt dat beide aannemersbedrijven aan de Dorpsdijk, vanwege het feit dat het bedrijfsoppervlak groter is dan 1.000 m², niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Daarnaast kan het voorkomen dat een bedrijf wel past binnen het geformuleerde toelatingsbeleid, maar dat het bijvoorbeeld vanwege de werkelijke milieuhinder aan strenge milieuvoorschriften zal moeten voldoen. De Wet milieubeheer blijft altijd het concrete toetsingskader. Bedrijven die zich willen vestigen, dienen te allen tijde aan de geldende milieuvoorschriften te voldoen, ongeacht de in het bestemmingsplan opgenomen toelaatbaarheid.

De uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie hoeft echter niet in alle gevallen onaanvaardbaar te zijn. De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een globale inschaling van de mate van hinder van bedrijven. Het komt met name voor dat een bedrijf door de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verondersteld. In dat geval kan voor een dergelijk bedrijf voor de betreffende activiteit bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de rechtstreeks toelaatbare milieucategorie. Passende maatregelen worden in dergelijke gevallen geregeld via de vergunning in het kader van onder meer de Wet milieubeheer.

Bestemmingslegging

Het voorgaande leidt tot het volgende.

- In het bestemmingsplan zijn maximaal bedrijven uit categorie B1 toegestaan. Twee bedrijven voldoen hier niet aan.
- De huidige bedrijven zijn reeds lange tijd in het plangebied gevestigd en vormen geen probleem voor de omgeving. Nieuwvestiging van bedrijven is buiten de opgenomen bedrijfsbestemmingen en de bestemming gemengd (voorzover wordt voldaan aan de toelaatbaarheid) in het plangebied niet mogelijk.
- De aannemersbedrijven zijn specifiek geregeld in voorliggend bestemmingsplan. (zie bijlage 6)

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door het toepassen van het principe van functiemenging, die in de bestemmingsplanregeling is opgenomen, zorg gedragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen en worden de aanwezige bedrijven in het plangebied niet in hun functioneren belemmerd.

Horeca

Toetsingskader

Voor het reguleren van horeca in bestemmingsplannen wordt, vergelijkbaar aan de Staat van Bedrijven, een indeling gehanteerd voor de in het plangebied aanwezige horeca. Bij de uitwerking van ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten worden drie stappen onderscheiden:

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

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten categorieën de volgende horeca-activiteiten onderscheiden: "lichte horeca" (categorie 1), "middelzware horeca" (categorie 2) en "zware horeca" (categorie 3). Voor een nadere toelichting op, deze categorieën wordt verwezen naar bijlage 7 (toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten). Deze bedrijven komen in Vrouwenpolder niet voor.

Inschaling en toelaatbaarheid

De inschaling van de gevestigde horecabedrijven overeenkomstig de Staat van Horeca-activiteiten is opgenomen in bijlage 6. Uit milieuhygiënisch oogpunt worden in het plangebied ter plaatse van horecafuncties horeca-activiteiten uit maximaal categorie 1b rechtstreeks toelaatbaar geacht. Dit zijn lichte horecabedrijven die over het algemeen slechts beperkt hinder veroorzaken voor omwonenden. Hotels vallen in categorie 1c en zijn daarom enkel toelaatbaar op de bestaande locaties.

Cafés, bars en zaalverhuur en dergelijke vallen in categorie 2 van de staat en dancings en discotheken in categorie 3. Deze functies passen niet in de algemene toelaatbaarheid (zie bijlage 7). Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden (horecaconcentratiegebieden).

In het plangebied zijn alle horecabedrijven bestemd overeenkomstig het huidige gebruik bestemd en ingedeeld in de daarmee corresponderende horeca-categorie (zie bijlage 6).

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

Klachten over horecabedrijven

Er zijn voor zover bekend geen klachten over de huidige horeca-bedrijven in het plangebied. Door middel van het toepassen van een algemene indeling in horecacategorieën overeenkomstig de huidige situatie wordt, overeenkomstig het huidige horecabeleid, een toename van het aantal horecabedrijven in zwaardere categorieën tegen gegaan. Op deze wijze wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied zoveel mogelijk gewaarborgd.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door het toepassen van een indeling in verschillende categorieën horecabedrijven, die in de bestemmingsplanregeling is opgenomen, zorg gedragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen en worden de aanwezige horecabedrijven in het plangebied niet in hun functioneren belemmerd.

3.2 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van het aspect externe veiligheid aan verschillende aspecten aandacht te worden besteed, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en / of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt of waar zich installaties bevinden waaraan risico's zijn verbonden waardoor effecten van ongevallen buiten het terrein van de inrichting merkbaar zijn;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken¹ en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

Voor risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) inclusief de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (hierna Revi) het toetsingskader. Het besluit geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Voor kwetsbare objecten dient de contour van het PR met kans 10^{-6} per jaar als grenswaarde te worden aangehouden bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour van het PR met kans 10^{-5} per jaar als grenswaarde. De contour van het PR met kans 10^{-6} jaar is voor kwetsbare objecten een richtwaarde waar, mits dat goed wordt onderbouwd, van kan worden afgeweken.

Daarnaast geeft het Bevi definities van kwetsbaar en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder andere bedrijfsgebouwen en verblijfsterreinen waar op enig moment grotere groepen mensen kunnen verblijven. Onder grotere groepen mensen worden volgens de toelichting op het Bevi groepen van 50 personen of meer verstaan². Andere bedrijfsgebouwen, zoals opslagloodsen en kleine werkplaatsen, zijn ingevolge het Bevi aan te merken als beperkt kwetsbare objecten.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR. Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR (zie hieronder) geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Voor het GR geldt:

- 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een rechte lijn door deze punten bepaalt de norm).

De verantwoordingsplicht geldt zowel voor bestaande als nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (CRVGS)

Voor het transport van gevaarlijke stoffen gelden de normen voor het PR en de oriënterende waarde voor het GR zoals hiervoor aangegeven. Het belangrijkste beleidsdocument is daarbij de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NRVGS) uit 1996. De uitgangspunten van de NRVGS zullen op hoofdlijnen worden overgenomen in een tweetal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) op grond van de Wet milieubeheer (Wm). Het gaat om het Besluit transportroutes externe veiligheid transportroutes (Btev) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Als voorbode van deze AMvBs is op 4 augustus 2004 de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS) in de Staatscourant gepubliceerd. Het Bevb is op 1 januari 2011 gedeeltelijk in werking getreden (zie hierna). De inwerkingtreding van het Btev wordt pas in 2012 verwacht.

Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen

Op dit moment wordt het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen ontwikkeld. Voor de basisnetten Water, Weg en Spoor wordt beoogd een duurzaam evenwicht tussen ruimtelijke ontwikkelingen, vervoer van gevaarlijke stoffen en veiligheid te creëren. Dit gebeurt door alle hoofdvaarwegen, rijkswegen en spoorwegen in te delen in categorieën. Deze categorieën verschillen in de mate waarin er beperkingen gelden voor vervoer en/of ruimtelijke ontwikkelingen. Beperkingen voor het vervoer worden vastgelegd in een gebruiksruimte, beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen in een veiligheidszone. Voor de modaliteiten water en weg zijn voorlopige indelingen gemaakt. Hier kunnen nog geen rechten aan ontleend worden.

Het streven is het basisnet voor de modaliteiten spoor, weg en water tegelijk vast te stellen. In december 2009 is, vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev, een wijziging gepubliceerd van de CRVGS³. Deze wijziging houdt in dat ten aanzien van de risico's die samenhangen met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en over het water reeds moet worden aangesloten bij de benadering van het Basisnet Weg respectievelijk het Basisnet Water.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg en het water

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en over het water houdt dit in dat voor de maatgevende contour voor het PR (10-6) ervan moet worden uitgegaan dat deze is gelegen op de oever van in de bijlage bij het CRVGS aangegeven weg- en vaarroutes. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is een bijlage aan het CRVGS toegevoegd waarin de maatgevende contour voor het PR (10-6) per wegvak is aangegeven.

Voorts dient in de ruimtelijke ordening zowel bij vaarroutes als bij de in de CRVGS aangegeven wegvakken rekening te worden gehouden met een aandachtsgebied voor het meest voorkomende ongevalsscenario (een plasbrand). Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) bedraagt 30 meter vanaf de weg aan weerszijden van de aangegeven wegvakken en 40 meter aan weerszijden vanaf de oever van een vaarroute. In beginsel is het oprichten van nieuwe bebouwing binnen een PAG niet toegestaan.

Voor het GR geldt voor zowel het vervoer over het water als over de weg een verantwoordingsplicht voor ruimtelijke plannen indien daardoor het aantal aanwezige personen in het invloedsgebied wordt vergroot. Als invloedsgebied geldt de grootste

afstand gemeten aan de hand van 1%-letaliteitsgrens.

Onderzoek

Plangebied

In het plangebied vinden geen relevante risicovolle bedrijfsactiviteiten plaats (bron: www.risicokaart.nl). Nieuwe risicovolle inrichtingen worden niet toegelaten.

In de kern vindt geen verkoop van vuurwerk plaats. Nieuwe vuurwerkbedrijven (waar opslag en/of verkoop van consumentenvuurwerk plaatsvindt) zijn in het plangebied op grond van het huidige bestemmingsplan Paraplu-regeling verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel van de gemeente niet gewenst. Er bestaat geen aanleiding om dit beleid in dit bestemmingsplan te wijzigen.

Buiten het plangebied

Voor de kerncentrale Borssele is een afstand van 5.000 meter van toepassing waarbinnen de bevolking moet worden geëvacueerd. Een evacuatie dient om te voorkomen dat mensen aan gevaar worden blootgesteld. Mensen in de evacuatiezone moeten dit gebied verlaten bij een incident bij de kerncentrale. Vrouwenpolder ligt echter buiten de evacuatiezone.

Daarnaast ligt Vrouwenpolder langs de Rijksweg N57. Deze weg is een aangewezen verkeersroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Uit het Basisnet Weg en de Circulaire Vervoer Gevaarlijke Stoffen (CRVGS) blijkt dat voor de rijksweg N57 (wegvak Ze48) geen sprake is van een plasbrandaandachtsgebied. Uit de CRVGS blijkt daarnaast dat dit wegvak geen maatgevende contour heeft voor het PR (contour met kans 10^{-6} ligt op de weg, niet erbuiten).

Groepsrisico

Uit het Basisnet Weg (bijlage 7) blijkt dat voor het betreffende wegvak in de huidige situatie sprake is van een zeer laag GR (kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet direct in een uitbreiding van het aantal personen. De gemeente acht het (zeer lage) GR aanvaardbaar. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

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

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

Onderzoeksresultaten

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

Hieruit is gebleken dat de parochie Vrouwenpolder is gesticht in 1314. Op de historische kaart van Visscher en Roman uit circa 1650 is te zien hoe de bebouwing van de kom Vrouwenpolder in de 17^e eeuw was uitgelegd. Rondom zijn boomgaarden en tuinen aangeduid. Uit de kaart van de gebroeders Hattinga uit circa 1750 blijkt dat de bebouwing voornamelijk aan de zuidzijde is toegenomen. Vervolgens blijkt uit latere kaarten en bijvoorbeeld ook uit een kaart van 1875, dat in de daaropvolgende eeuwen nauwelijks meer toename van de bebouwing heeft plaatsgevonden.

Op basis van deze informatie is ten behoeve van deze herziening de begrenzing van het AMK-terrein (nr. 13416 dorpskern Vrouwenpolder) en dus van het archeologisch waardevol gebied op de voorschriftenkaart aangepast. De gebieden die volgens de geraadpleegde kaarten eeuwenlang tuinen en akkers, weiden of boomgaarden zijn geweest, zijn uit het AMK-terrein, zoals deze op de Archeologische Monumentkaart staat gekarteerd, gesneden. De bestaande grenzen van het AMK terrein werden hierdoor sterk ingekrompen. In de ondergrond van de uitgesneden delen zijn geen archeologische resten te verwachten die samenhangen met de historische dorpskern van Vrouwenpolder.

Net ten oosten van de historische kern bevindt zich het afzonderlijke AMK-terrein dat het

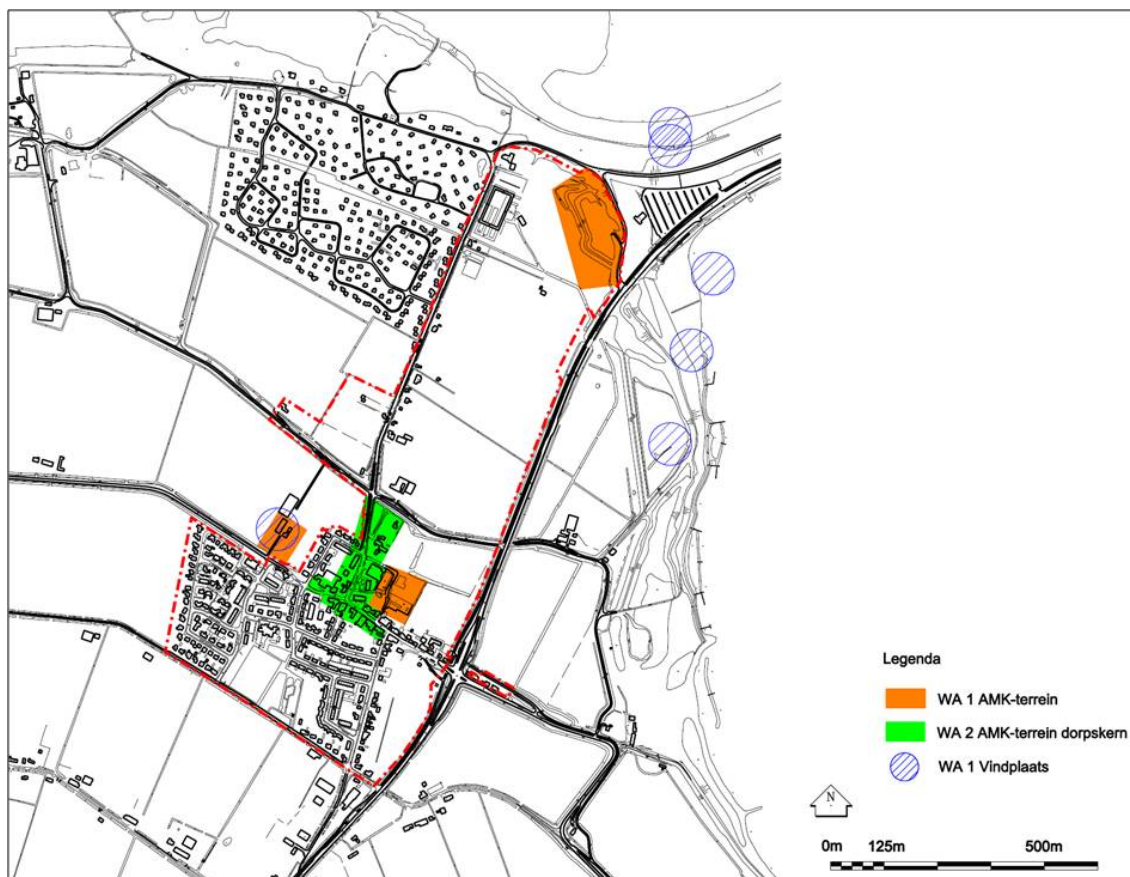
gebied van het voormalige klooster van Vrouwenpolder beslaat (AMK-nr. 13646). Hoewel dit terrein op verschillende delen al onderwerp van onderzoek is geweest, blijft het gehele terrein als gebied van hoge archeologische waarde (Waarde - Archeologie-1) gehandhaafd. De onderzoeken hebben namelijk aangetoond dat in de ondergrond belangrijke archeologische waarden bewaard zijn gebleven. Het terrein is oranje aangeduid in de voorschriftenkaart.

In de noordelijke punt van het plangebied kom Vrouwenpolder ligt het terrein van het voormalige Fort Den Haak (AMK-nr. 13787), dat in 1588 is gebouwd om de ingang van het Veerse Gat te verdedigen. Hoewel bekend is dat het fort in de 19^e eeuw grotendeels is ontmanteld geldt voor dit terrein eveneens Waarde - Archeologie-1. In de ondergrond kunnen nog belangrijke resten behorende bij het fort aanwezig zijn.

Op de archeologische verwachtingskaart Walcheren 2008 wordt voor vrijwel het gehele oppervlak van Walcheren een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de kreekruigen als gebieden met een hoge verwachtingswaarde op met name archeologie uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd en anderzijds de tussenliggende poelgronden met een middelhoge verwachtingswaarde op met name archeologische resten uit de IJzertijd en de Romeinse tijd in de top van het onderliggende veen. Het noordelijk puntje van Walcheren met daarin de kom Vrouwenpolder beslaat echter een gebied dat tot in de Middeleeuwen onder water heeft gestaan. Hier geldt een lage verwachting op archeologie. Het gehele plangebied kom Vrouwenpolder ligt in dit gebied met de lage verwachtingswaarde.

Voor gebieden gelegen binnen een straal van 50 meter rondom bekende vindplaatsen gelden vrijstellingsmaten behorende bij de zogenaamde Waarde Archeologie 1. Ten tijde van deze herziening zijn in de landelijke database ARCHIS II een tiental vindplaatsen binnen de kom van Vrouwenpolder bekend. Hiervan overlappen de meeste met de AMK-terreinen (dorpskern, kloosterterrein en fort) en zijn om deze reden niet overgenomen in dit bestemmingsplan. Ook is een in ARCHIS II bekende vindplaats niet meegenomen, omdat de exacte locatie niet bekend is.

Zodoende zijn alle vindplaatsen binnen de plangrens van kom Vrouwenpolder komen te vervallen en zijn alleen vindplaatsen buiten het plangebied gehandhaafd.



Figuur 3.1. Kaart van de kern van Vrouwenpolder met verschillende archeologische verwachtingszones en gebieden met vastgestelde archeologische waarden.

Aandachtspunten vanuit het beleid

Het bestemmingsplan voor de kom van Vrouwenpolder bestaat drie verschillende zones, waarvoor volgens het gemeentelijk archeologiebeleid verschillende vrijstellingen gelden.

1. Ten oosten naast de historische kern ligt het gebied van het voormalige klooster van Vrouwenpolder. In het noorden ligt het terrein van het voormalige Fort Den Haak. Deze gebieden zijn als archeologisch waardevol gebied (AMK-gebied) met Waarde Archeologie 1 op de voorschriftenkaart aangeduid. Het Walcherse archeologiebeleid stelt dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 30 m² voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek (oranje weergegeven op figuur 3.1).
2. Het bestemmingsplan voor de kom van Vrouwenpolder bestaat de historische kern die als archeologisch waardevol gebied (AMK-gebied) met Waarde Archeologie 2 op de voorschriftenkaart is aangeduid. Het Walcherse archeologiebeleid stelt dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 60 m² voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek. Hetzelfde geldt voor het perceel rond de molen (groen weergegeven op figuur 3.1).
3. Het overige deel van de kom van Vrouwenpolder bestaat een zone die op de archeologische beleidsadvieskaart voor Walcheren is aangegeven als gebied met lage trefkans op archeologische vondsten (verwachtingszone). Dit gebied heeft geen Waarde Archeologie. In dit gebied geldt dat alle bodemingrepen zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

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

3.4 Water

Deze waterparagraaf is overeenkomstig het Bro opgesteld. Deze vormt de schriftelijke weerslag van de verplichte watertoets en geeft inzicht in de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. De waterparagraaf wordt voorgelegd aan de waterbeheerder. Het waterschap zal het wateradvies geven in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro. Het waterschapsadvies wordt toegevoegd in bijlage 4.

Bestaande situatie waterhuishouding

Algemeen

De kern Vouwenpolder ligt op een hoger gelegen afzetting van plaat- en zandgronden. Het plangebied ligt op circa NAP + 1,0-2,0 m. Ter plaatse van de kruising Fort den Haakweg-Noorddijk varieert de hoogte in NAP + 2,0 tot 5,0 m.

Het plangebied wordt gekenmerkt door een gering oppervlak oppervlaktewater. Enkel de watergangen rondom de kern zijn in het gebied beschikbaar als oppervlaktewater. De ontwatering van het gebied vindt plaats via sloten.

Door de aanleg van de nieuwe rijksweg N57 is de waterhuishouding op Walcheren gewijzigd. Voorheen bestond het buitengebied uit twee afwateringseenheden, die geheel van elkaar waren gescheiden:

- de afwateringseenheid Walcheren Noord die via het gemaal Oostwatering te Veere afwaterde op het Veerse Meer.
- het afwateringsgebied Walcheren Centraal die via het gemaal Boreel in Middelburg afwaterde op het Kanaal door Walcheren richting de Westerschelde.

Inmiddels (in 2008) is langs het Kanaal door Walcheren het nieuwe gemaal Poppekinderen in gebruik genomen. Dit gemaal voert sindsdien het polderwater uit westelijk en noordelijk Walcheren af, samen met het gemaal Boreel.

Gezien het geringe oppervlak aan water in het plangebied zal het hemelwater dat in dit gebied valt zijn weg zoeken naar het grondwater of wordt afgevoerd via de gemeentelijke riolering.

In de kern komt wateroverlast weinig voor en is er nauwelijks risico voor inundatie. Als er water op straat optreedt, is dit het gevolg van onvoldoende mogelijkheden tot afvoer vanuit de riolering.

Waterplan Veere

In het gemeentelijk waterplan (Waterplan Veere, 2007) zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- een veerkrachtig en duurzaam watersysteem;
- een optimaal functionerende waterketen;
- een effectieve waterorganisatie.

De algemene doelen zijn concreter uitgewerkt in een aantal streefbeelden. De streefbeelden zijn gekoppeld aan verschillende soorten water. Op basis van alle beschikbare informatie zijn vervolgens maatregelen geformuleerd om invulling te geven

aan de streefbeelden en doelstellingen. Het maatregelenpakket is in hoofdzaak gebaseerd op de kansen en knelpunten die zijn gesignaleerd. Voor Vrouwenpolder zijn geen bijzondere maatregelen opgesteld.

Riolering

Het rioleringsstelsel in Vrouwenpolder voldoet aan de zogenaamde basisinspanning voor milieumaatregelen: de maatregelen uit het Gemeentelijk Rioleringsplan (2005) voor dit gebied zijn uitgevoerd.

Waterkwaliteit

Door het waterschap is in haar waterbeheersplan gesteld dat de kwaliteit van het grondwater minimaal voldoende moet zijn om de algemene ecologische functie te vervullen. Dit ecologische ambitieniveau is gedefinieerd als een zodanige toestand, dat zich in het watersysteem een normaal functionerend ecosysteem kan ontwikkelen. Voor het bebouwde gebied van de gemeente Veere is momenteel weinig inzicht in de bestaande waterkwaliteit. Om dit in beeld te brengen kan gebruik worden gemaakt van de indicatieve beoordelingsmethode waterkwaliteit van het waterschap. Het uitvoeren van deze beoordeling en het formuleren van maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit is één van de onderzoeksopgaven die in het waterplan zijn gedefinieerd voor de komende periode.

Waterkansenkaarten provincie Zeeland

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening zijn in het Omgevingsplan van de provincie Zeeland waterkansenkaarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Deze kaarten zijn beschikbaar via de provinciale website. Aan deze kaarten zijn voor het plangebied de volgende gegevens te ontlelen.

- De ondergrond van Vrouwenpolder bestaat uit zand- en plaatgronden.
- Het grondgebied is niet zettingsgevoelig.
- In Vrouwenpolder zijn goede mogelijkheden voor infiltratie
- Het gebied zelf staat niet onder invloed van zoute kwel. In het is sprake van geringe zoetwaterbelvorming en ter plaatse van de Noorddijk/ Fort den Haakweg van matige belvorming.
- Het gebied is geschikt voor uitbreiding van de bebouwing.



Figuur 3.2. Ligging keurzones waterkering (rood is beschermingszone, oranje en groen is buitenbeschermingszone)

Toekomstige situatie waterhuishouding

Onderstaand is per criteria aangegeven op welke wijze daar bij de beoogde ontwikkeling mee wordt omgegaan.

Thema	Waterdoelstelling	
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	<p>Het plangebied ligt voor een deel binnen de keurzones, waarvan een klein deel binnen de beschermingszone (rood weergegeven), van de primaire waterkering langs de Noordzee.</p> <p>Voor het bouwen in het waterstaatswerk en in de beschermingszone 50 meter strook is een watervergunning vereist.</p> <p>Voor het bouwen in de beschermingszone is een melding verplicht.</p>

Wateroverlast (vanuit oppervlakte-water)	Voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlakte-water in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	De afvoercapaciteit van de bestaande riolering in de gemeente Veere is in principe dusdanig groot, dat een bui die gemiddeld één keer per twee jaar voorkomt, kan worden verwerkt, zonder dat er water op straat blijft staan.
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Bij vervanging van de riolering zal beoordeeld worden of de aanleg van een gescheiden stelsel mogelijk is uit het oogpunt van waterkwaliteit en -kwantiteit.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)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.	In aansluiting op het landelijke beleid hanteert de gemeente Veere het beleid, dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen (hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer doorlopen. Hergebruik van schoon hemelwater wordt alleen overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit niet toegepast, mede gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen.
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico water-gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De wijze waarop nu met afval- en hemelwater wordt omgegaan levert enkel (potentieel) risico op voor de volksgezondheid bij riooloverstorten. De hiervoor nodige maatregelen worden uitgevoerd in het kader van het rioleringsplan. Er is één rioolgemaal in het plangebied aanwezig. Deze is gesitueerd aan de Dorpsdijk bij de entree van de kern aan de oostzijde. Daarnaast zijn er twee overstorten: ter plaatse van de Zoekweg-Schoolstraat en aan de westzijde van de kern bij de overgang van de Zoekweg naar het buitengebied.

Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettings-gevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Bodemdaling is niet aan de orde.
Grondwater-overlast	Tegengaan/Verhelpen van grond-wateroverlast.	In Vrouwenpolder zijn geen problemen bekend ten aanzien van grondwateroverlast.
Oppervlakte-waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater-kwaliteit	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	De grondwaterkwaliteit levert op dit moment geen problemen op.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie Omgevingsplan Zeeland).	Toevoeging van hemelwater aan de bodem zal (wanneer dit voorkomt) de verdroging verminderen.
Natte natuur	Ontwikkeling/ Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het gebied is niet verbonden met een gebied met de functie natte natuur.
Onderhoud-(smogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	De bestaande onderhoudsmogelijkheden zijn niet in het geding.
Waterschaps-wegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen/nabij het plangebied.	Voorliggend plan heeft geen gevolgen voor (eventueel) aanwezige waterschapswegen in/nabij het plangebied.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat uit de watertoets er geen directe consequenties naar voren komen voor de bestemmingsregeling van voorliggend plangebied. Voor wat betreft de eventuele mogelijke noodzaak aan extra ruimte voor water wordt opgemerkt dat binnen alle bestemmingen voorzieningen voor waterberging mogelijk zijn.

3.5 Leidingen en telecommunicatieverbindingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante solitaire leidingen, leidingstroken en hoogspanningsverbindingen aanwezig. Wel ligt er achter de tuinen van de woningen aan de Schoolstraat een drukriolering. Deze is echter niet planologisch-relevant.

Dit houdt in dat er vanuit dit oogpunt geen milieubelemmeringen voor de in het plangebied bestaande functies aan de orde zijn.

3.6 Geluidzone N57

Over een gedeelte van de kern ligt de geluidscontour van de N57. Aangezien van voorliggend plan sprake is van een consoliderend bestemmingsplan heeft de contour geen invloed op het bestemmingsplan en is daarom ook niet opgenomen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in voorliggend bestemmingsplan zal echter wel getoetst moeten worden wat de eventuele gevolgen zijn van het geluid van de N57 op de nieuwe ontwikkelingen.

Hoofdstuk 4 Beschrijving juridische regeling

In dit hoofdstuk wordt allereerst aandacht besteed aan de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening en de wettelijke eisen die bij het opstellen van bestemmingsplannen moeten worden gehanteerd (paragraaf 4.1.).

Daarna wordt ingegaan op de opzet van de bestemmingsregeling (paragraaf 4.2) voor het plan en vervolgens wordt per bestemming een toelichting gegeven (paragraaf 4.3). Ten slotte worden de algemene regels en de overgangs- en slotbepalingen toegelicht (paragraaf 4.4 en 4.5).

4.1 Wettelijke eisen

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Bro in werking getreden. In deze wetgeving is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, digitaal moeten worden vervaardigd, met inachtneming van de daartoe wettelijk verplicht gestelde standaarden (SVBP2008, IMRO2008, STRI 2008). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar.

Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

Ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is van belang voor bestemmingsplannen. In deze wet zijn circa oude 25 regelingen die samen de fysieke leefomgeving betreffen, zoals vergunningen voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu, flora & fauna en water, gebundeld in een één nieuwe omgevingsvergunning. De Wabo introduceert nieuwe begrippen voor bestaande instrumenten, zonder deze (ingrijpend) inhoudelijk te wijzigen. Dit betekent dat bestemmingsplannen die na 1 oktober 2010 worden vastgesteld aan deze nieuwe terminologie moeten voldoen.

4.2 Opzet van de bestemmingsregeling

De kaart

Hoewel in SVBP2008 het begrip plankaart niet meer wordt gebruikt voor digitale bestemmingsplannen, wordt in het dagelijks taalgebruik het begrip nog gebruikt. Dit geldt vooral voor de analoge versie van een bestemmingsplan. De kaart bevat naast (soms wettelijk verplichte) verklaringen met een verduidelijkende functie (bijvoorbeeld topografische gegevens, kadastrale ondergrond, straatnamen en dergelijke) alleen normen die juridisch relevant zijn. De normatieve regelingen die op een plankaart staan vermeld, zijn daarom terug te vinden in de regels.

De meest recente Grootchalige BasisKaart Nederland (GBKN) dient als basis voor de

plankaart. De GBKN geeft de topografische kenmerken van het plangebied weer (bebouwing, wegen, water, etc.) en ligt met dunne zwarte lijnen onder alle bestemmingen, aanvullende regelingen en aanduidingen op de plankaart.

Voor het weergeven van plangegevens op de kaart dienen de landelijke richtlijnen, als opgenomen in de SVBP2008, te worden gebruikt. Daarbij bestaat een verschil in de digitale en analoge plankaart.

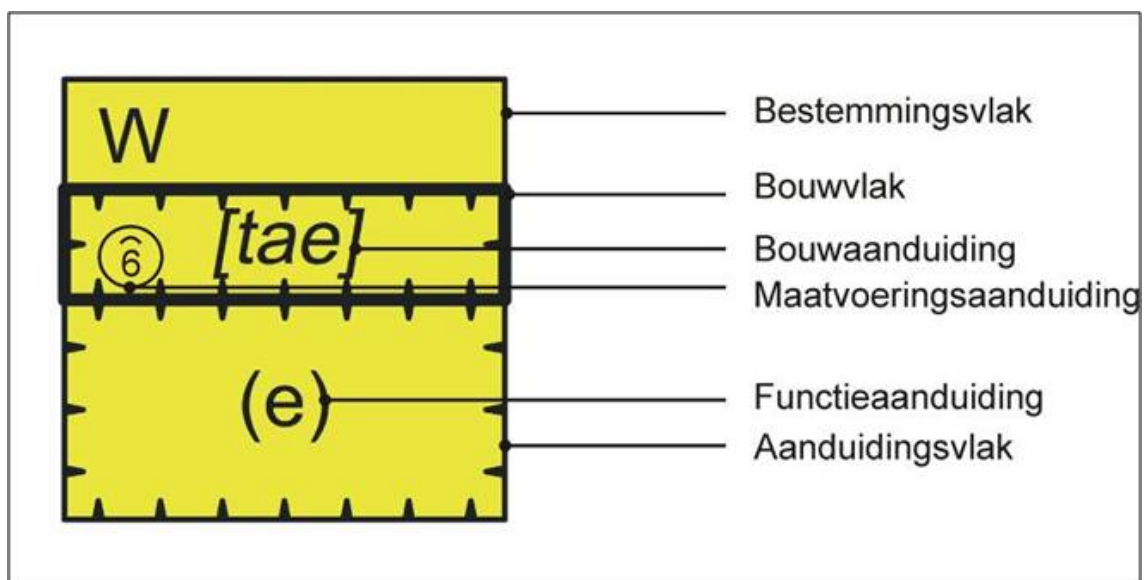
De wettelijk geldende, digitale kaart bevat op het eerste oog minder informatie dan men gewend is. Verdere planinformatie kan middels klikken op objecten kunnen worden verkregen. De analoge plankaart moet alle te verbeelden informatie bevatten. Het gaat hierbij om het plangebied, de (dubbel)bestemmingen, de aanduidingen en de verklaringen. Bestemmingen moeten voorts worden vastgesteld met gebruikmaking van een duidelijke ondergrond.

Op de plankaart komt een groot aantal kleuren, lijnen, arceringen en symbolen voor. Om een duidelijk onderscheid te laten zien, is voor verschillende lijnsoorten, lijndiktes, arceringen en symbolen gekozen.

De plankaart van het bestemmingsplan moet een legenda bevatten. Dit is een verklaring van de gebruikte bestemmingen, uit te werken bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, lijnen, vlakken, kleuren, arceringen, coderingen en symbolen.

In de legenda is de volgorde van de bestemmingen, uit te werken bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen alfabetisch.

Onder elk kaartblad wordt in tabelvorm informatie over het bestemmingsplan opgenomen (stempel): de cbs-code van de gemeente Veere (0717), de schaal, de bestandscode en de naam, data en status van het bestemmingsplan (concept ontwerp, ontwerp, vastgesteld). Naast de bestemmingsplannaam staat de noordpijl.



Figuur 4.1. Bestemmingsmethodiek

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

- Hoofdgebouwen mogen (uitsluitend) binnen het op de plankaart aangeduide 'bouwvlak' worden opgericht.
- Kleine letters tussen haakjes bij de bestemming hebben betrekking op een

aanduiding waarmee hetzij ter plaatse van deze aanduiding:

- a. een specifieke functie wordt aangegeven, zoals (rw) voor recreatiewoning (functieaanduiding),
- b. specifieke bouwregels worden aangeduid, zoals [vrij] voor gronden waar woningen uitsluitend vrijstaand mogen worden gebouwd (bouwaanduiding).
- Maatvoeringsaanduidingen zoals de maximum goot- of boeibordhoogte en een bebouwingspercentage worden aangegeven door middel van een matrix bij het bouwvlak.
- Ten slotte kunnen er op de kaart aanduidingen voorkomen in de vorm van figuren of gebiedsaanduidingen (zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid).

Opzet regels

De gemeente Veere hanteert een set modelregels die voor ieder bestemmingsplan het vertrekpunt zijn. Per bestemmingsplan wordt vervolgens maatwerk geleverd. Op grond van de SVBP2008 wordt bij de opstelling van bestemmingsregels de volgende vaste volgorde in hoofdstukken en artikelen gebruikt.

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

Ook voor het opstellen van een bestemmingsartikel is een vaste volgorde aangegeven:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

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

4.3 Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch (A) (artikel 3)

De bestemming Agrarisch is opgenomen voor agrarische percelen waarvan de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt voor grondgebonden agrarische bedrijven. Voor verschillende gronden is sprake van een specifieke functie deze zijn aangeduid met aparte aanduidingen, namelijk: 'landschapswaarden', 'natuurwaarden', 'specifieke vorm van agrarisch - randzone' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - open nagenoeg onbebouwd gebied'.

Aan de Fort den Haakweg is een overloopterrein aanwezig. Aan deze gronden is de aanduiding 'parkeerterrein' toegekend.

Op de agrarische percelen bevindt zich één huiskavel met agrarische bedrijfsgebouwen (Noorddijk). Daar is een agrarisch bouwvlak aan toegekend.

Voor het behoud van de landschapswaarden en natuurwaarden is voor het beplanten met houtgewassen een omgevingsvergunning nodig.

Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden toegestaan.

Bedrijf (B) (artikel 4)

De aanwezige bedrijven (niet zijnde agrarische bedrijven, detailhandels- en horecabedrijven) in het plangebied (maar buiten het centrumgebied) zijn bestemd tot "Bedrijf". Om eventuele hinder van bedrijven zo veel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid van (nieuwe) bedrijven in de regels gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging". De Staat maakt deel uit van de regels. In het plangebied (hoofdzakelijk een woonomgeving) zijn alleen bedrijven uit categorie A en B1 rechtstreeks toelaatbaar. (Zie ook paragraaf 3.1). De twee aannemers aan de Dorpsdijk passen vanwege de oppervlakte van het bedrijf niet ($> 1.000 \text{ m}^2$) binnen de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Beide bedrijven veroorzaken echter geen problemen en zijn dan ook positief bestemd. Beide bedrijven zijn voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1'.

Dit betekent dat na bedrijfsbeëindiging zich hier uitsluitend een bedrijf kan vestigen met dezelfde bedrijfsactiviteiten, dan wel een bedrijf dat wel past binnen de in het plan aangegeven toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. De bestaande rechten van het aanwezige bedrijf worden hiermee gerespecteerd.

Het is toegestaan dat de gevestigde bedrijven worden vervangen door andere bedrijven uit categorie A en B1.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rioolgemaal' is uitsluitend een rioolgemaal toegestaan. Voor de zend- en ontvanginstallatie aan de Fort den Haakweg is eveneens een aparte aanduiding opgenomen.

Bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën is mogelijk voor bedrijven die één categorie hoger voorkomen dan toelaatbaar of voor bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Hiervoor dient echter advies ingewonnen te worden bij een milieudeskundige.

Binnen de bedrijfsbestemming zijn detailhandelsactiviteiten als ondergeschikte neventak toegestaan. Daarnaast is per bedrijf één bedrijfswoning 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. 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.

Detailhandel (artikel 5)

De supermarkt aan de Fort den Haakweg ligt buiten het centrumgebied. Winkels in het centrumgebied hebben een gemengde bestemming gekregen (zie toelichting hierna op artikel 6). Aan de supermarkt is de bestemming Detailhandel toegekend. Binnen deze bestemming mogen goederen bedrijfsmatig te koop worden aangeboden, verkocht en geleverd. Daarnaast is in de specifieke gebruiksregels bepaald dat ondergeschikte horeca-activiteiten uit categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan.

Deze activiteiten zijn gebonden aan een maximum oppervlaktemaat. Deze regeling is opgenomen om winkeliers de mogelijkheid te geven om aan hun klanten een hapje of een drankje aan te kunnen bieden. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een koffiehoekje.

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

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

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

Gemengd (GD) (artikel 6)

Voor het centrumgebied langs de Dorpsdijk is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. De begrenzing van het centrumgebied is afgestemd op de grens uit de in 2002 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie Vrouwenpolder.

Voor de Dorpsdijk 19-29 en 31(a) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor herontwikkeling van de percelen en herprofilering op dit gedeelte van de Dorpsdijk van het straatprofiel. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan.

Binnen de bestemming Gemengd zijn uiteenlopende functies toegestaan, waaronder wonen, detailhandel en dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven uit categorie A en B1 en horeca.

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

Op basis van het geformuleerde beleid in de Kadernotitie horeca en detailhandel (2006) zijn ten hoogste 5 horecabedrijven in het centrumgebied rechtstreeks toegestaan. Met een afwijkingsmogelijkheid kunnen daar ten hoogste drie bedrijven aan worden toegevoegd. Het kan daarbij uitsluitend gaan om horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten. Daarnaast moeten de winkels passen in het huidige karakter van het centrum. Dat houdt onder andere in dat het bedrijfsvloeroppervlak van een detailhandelsvestiging niet groter mag zijn dan 500 m².

Terrassen en/of speeltuinen op achtererven zijn alleen mogelijk met toepassing van een in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Ook verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel kan worden toegestaan met toepassing van een in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Daarnaast kan worden afgeweken voor het toepassen van een hoger bebouwingspercentage op gronden met de aanduiding 'erf' (e).

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

Groen (G) (artikel 7)

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

Horeca (H) (artikel 8)

Buiten het gebied dat is bestemd tot 'Gemengd' ligt Hotel Café Restaurant Duinoord en het Pannenkoekenhuis 'Heksenketel'. Deze zijn voorzien van de bestemming 'Horeca'. Evenals in de bestemming Gemengd is de toelaatbaarheid van horeca-activiteiten gekoppeld aan de Staat van Horeca-activiteiten. Uit milieuhygiënisch oogpunt is in principe categorie 1b maximaal toelaatbaar. Hotels zijn ingedeeld in categorie 1c.

Ook binnen de bestemming 'Horeca' is door middel van het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan de indeling van het bestemmingsvlak op de kaart tot uitdrukking gebracht. Het realiseren van een terras of speeltuin op het achtererf is alleen mogelijk met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid.

Bij een omgevingsvergunning afwijken is mogelijk voor horecabedrijven die één categorie hoger voorkomen dan toelaatbaar of voor horecabedrijven die niet in de Staat van Horeca-activiteiten voorkomen. Hiervoor dient echter advies ingewonnen te worden bij een milieudeskundige.

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

Maatschappelijk (M) (artikel 9)

Deze bestemming is opgenomen voor verschillende maatschappelijke functies buiten het gemengde gebied. Binnen deze globale bestemming zijn de meest gangbare maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn rechtstreeks met de maatschappelijke voorzieningen samenhangende ondergeschikte detailhandels- en/of horeca-activiteiten mogelijk. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de in de dagelijkse praktijk voorkomende situatie dat in maatschappelijke voorzieningen een ruimte is gevestigd waar een hapje of een drankje kan worden genuttigd.

Gelet op het specifieke gebruik van de begraafplaats is hiervoor een aparte aanduiding opgenomen.

Per instelling, met uitzondering van de begraafplaats, is één bedrijfswoning toegestaan waarvoor een inhouds- en een oppervlaktemaat is opgenomen. Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning zijn mogelijk, evenals het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf. Voor mantelzorg is een bevoegdheid tot afwijken opgenomen.

Gebouwen moeten worden opgericht binnen het aangeduide bouwvlak.

Natuur (N) (artikel 10)

Het duingebied is bestemd voor Natuur. Binnen deze bestemming zijn onder andere ook wandelpaden en strandovergangen toegestaan. Voor de bescherming van de natuurwaarden is een aanlegverbod zonder omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) opgenomen.

Recreatie - Dagrecreatie (R-DR) (artikel 11)

De volkstuinen, de paardenhouderij en de tropische tuin aan de Fort den Haakweg zijn als zodanig bestemd en hebben ook een aparte aanduiding gekregen. Bij de tropische tuin is daarnaast beperkte bebouwing en een bedrijfswoning toegestaan.

Recreatie – Verblijfsrecreatie -2 (R-VR-2)(artikel 12)

Voor de individuele recreatiewoningen is de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2 opgenomen. (De bestemming is ontleend aan de modelregels van de gemeente. De bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1 komt in het plangebied niet voor).

Dit zijn veelal woningen die oorspronkelijk als woning voor permanente bewoning zijn gebouwd maar kunnen ook voorkomen in een complex.

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

Waar het situaties betreft van gestapelde recreatieappartementen, is dit met behulp van de bouwaanduiding 'gestapeld' op de plankaart tot uitdrukking gebracht. Het is onder voorwaarden mogelijk de bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Sport (S) (artikel 13)

Het sportcomplex aan de Fort den Haakweg is bestemd voor Sport. Op dit complex is een verenigingsgebouw aanwezig. De maximum oppervlakte aan gebouwen en overkappingen is afgestemd op de huidige situatie met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid.

Tuin (T) (artikel 14)

Woonpercelen worden in beginsel geheel bestemd voor Wonen. Een aantal percelen is echter dusdanig groot en onbebouwd dat de bestemming Tuin meer voor de hand ligt. Op de gronden achter de Dorpsdijk 49 is een kwekerij gelegen. Deze is als zodanig bestemd.

Op de bestemming Tuin zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gebouwen voor nutsvoorzieningen toegestaan.

Verkeer (V) (artikel 15)

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

Op gronden met de bestemming Verkeer zijn naast niet voor bewoning bestemde gebouwen tevens terrasoverkappingen toegestaan.

Op de Dorpsdijk is het tankstation aangegeven met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

Water (WA) (artikel 16)

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

Waterstaatwerken (WW) (artikel 17)

De bestemming Waterstaatswerken is opgenomen ter bescherming van de waterkerende functie. Overeenkomstig het bestaande gebruik zijn paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen binnen deze bestemming toegestaan. Er zijn aparte aanduidingen opgenomen voor het behoud van de beschermde dijk en de aanwezige natuurwaarden en kreekruigten.

Wonen (W) (artikel 18)

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor wonen en de bijbehorende tuinen en erven. Het betreft de woonbestemmingen ten zuiden van de Noorddijk, met uitzondering van Fort den Haakweg 40.

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

Situering hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen

Binnen de bestemming Wonen is door middel van het aanwijzen van bouwvlakken waarbinnen hoofdgebouwen en overkappingen zijn toegestaan en de aanduiding "erf" de indeling van het woonperceel tot uitdrukking gebracht. Woningen behoeven niet geheel binnen bouwvlakken voor hoofdgebouwen te worden gebouwd. Ook op het erfbouwvlak mogen bijgebouwen en aan- of uitbouwen in gebruik worden genomen als woonruimten.

De gronden zonder aanduiding, betreffen de gronden waar geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan. Het gaat hoofdzakelijk om gronden vóór de voorgevel van hoofdgebouwen (woningen). In gevallen waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen (hoekpercelen) zijn de gronden zonder aanduiding merendeels aan twee zijden gelegd. Dit is gedaan omdat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de voortuin de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk kunnen zetten (achterkantsituaties aan de voorzijde van woningen). Kleinschalige aan- of uitbouwen vóór de voorgevellijn – zoals erkers – zijn wel mogelijk.

In een aantal situaties wordt in de bouwregels de afstand van hoofdgebouwen geregeld ten opzichte van perceelsgrenzen. Los van specifieke situaties geldt als algemeen uitgangspunt dat deze bouwwerken worden gebouwd op ten minste 3 meter uit de perceelsgrens (voor vrijstaande of twee aaneengebouwde woningen).

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 worden gecreëerd, is de breedte van de bouwvlakken voor hoofdgebouwen zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande situatie.

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

In de oude bestemmingsplannen die door het voorliggende bestemmingsplan worden herzien, zijn woonpercelen aanwezig met een bouwvlak maar zonder erf. Veelal betreft

het percelen met vrijstaande woningen. In die bestemmingsplannen mochten deze percelen voor ten hoogste 30% mogen worden bebouwd, waarbij de bebouwing binnen het bouwvlak moet worden gesitueerd.

In voorliggend bestemmingsplan is deze systematiek in de meeste gevallen vervangen door een systematiek met bouwvlakken voor hoofdgebouwen en overkappingen en gronden met de aanduiding erf. Deze nieuwe systematiek biedt in het algemeen meer bouw mogelijkheden dan de oude systematiek.

Voor sommige woonpercelen is het echter praktisch onmogelijk om de nieuwe systematiek toe te passen. Dat kan verschillende oorzaken hebben. De woningen zijn bijvoorbeeld niet direct georiënteerd op de openbare weg, staan niet in een rooilijn met de woningen op de naastgelegen percelen of de woonpercelen zijn erg groot en niet regelmatig van vorm. Voor deze woonpercelen is de oude systematiek gehandhaafd, dat wil zeggen: één groot bouwvlak en geen aanduiding 'erf'. Het volledig kunnen bebouwen van deze bouwvlakken acht het gemeentebestuur uit ruimtelijk oogpunt niet gewenst. Voor deze bouwvlakken is daarom een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Dit percentage biedt doorgaans ruim voldoende mogelijkheden voor uitbreiding van de bebouwing.

Bouwwijze van woningen

In beginsel is de bouwwijze van grondgebonden woningen vrij gelaten. Waar dat uit stedenbouwkundige overwegingen gewenst is en voor karakteristieke situaties, is de bouwwijze met behulp van bouwaanduidingen (letters tussen haakjes) vastgelegd. De volgende bouwaanduidingen zijn gehanteerd:

[gs] voor gestapelde woningen. Gestapelde woningen mogen slechts ter plaatse van deze aanduiding worden gerealiseerd.

[tae] voor woningen die met een maximum van twee aaneen mogen worden gebouwd. De twee-onder-één-kapwoningen kunnen (in rijen) worden geschakeld, door aan- en uitbouwen. Om het beeld van aangegebouwde woningen (rijtjeswoningen) te voorkomen dienen aan- of uitbouwen 3 meter achter de voorgevel te worden gebouwd en dienen deze in verhouding tot de hoofdgebouwen een duidelijk ondergeschikt karakter te krijgen. Uitgangspunt is ten hoogste één bouwlaag met een platte afdekking of desgewenst met een kap.

[vrij] voor woningen die uitsluitend geheel vrijstaand mogen worden gebouwd. Voor het behoud van een open bebouwingsstructuur moet de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter bedragen. Er zijn geen afwijkingsbepalingen opgenomen om deze voorgeschreven afstand te verkleinen.

Op het perceel aan de Dorpsdijk 49 is tevens kleinschalige detailhandel en opslag toegestaan en aan de Fort den Haakweg 16 een atelier.

Wonen - 1 (W - 1)(artikel 19)

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor wonen en de bijbehorende tuinen en erven. Het betreft de woonbestemmingen ten noorden van de Noorddijk, met uitzondering van Fort den Haakweg 40.

De bestemmingssystematiek is overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied (1996).

Binnen de bestemming Wonen zijn binnen de bouwvlakken gebouwen toegestaan met hieraan gekoppeld maximale oppervlakten.

Het maximale aantal wooneenheden is vastgelegd met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Hiermee wordt voorkomen dat binnen de bouwvlakken extra woningen worden gebouwd en wordt de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd. Tevens zijn voor een aantal van deze percelen bijzondere aanduidingen opgenomen

zoals 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', 'verblijfsrecreatie' en 'opslag'.

Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden toegestaan. Waaronder het toestaan van Nieuwe Economische Dragers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'.

Waarde-Archeologie -1 (WR-A - 1) (artikel 20)

Waarde-Archeologie -2 (WR-A - 2) (artikel 21)

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 3.3 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 - Hydrologische bufferzone (WR-HB) (artikel 22)

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor die gronden waar ook andere bouwbestemmingen aanwezig zijn of andere functies van belang zijn. De bescherming van de hydrologische bufferzone wordt op deze manier gewaarborgd.

Voor werkzaamheden (bijvoorbeeld graven van sloten) 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 hydrologische bufferzone wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waterstaat - Waterkering (WS-WK) (artikel 23)

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering is opgenomen voor die gronden waar ook andere bouwbestemmingen aanwezig zijn of andere functies van belang zijn.

De bescherming van de waterkering is afgestemd op de kernzone van de Keur waterkeringszorg van het waterschap. Omdat de keur voldoende waarborgen biedt voor de bescherming van de waterkering wordt het opnemen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden niet noodzakelijk geacht. Dubbele regelgeving wordt hiermee voorkomen.

Op de gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Onder voorwaarden

is het bij een omgevingsvergunning mogelijk hiervan af te wijken. Één van de voorwaarden is dat de waterstaatkundige belangen door de bouwactiviteiten niet worden geschaad.

4.4 Toelichting op de algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 24)

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 bouw mogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

Algemene bouwregels (artikel 25)

Overschrijding bouwgrenzen

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.

Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

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

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (3 augustus 2005) blijkt, dat deze algemene bepaling aanvaardbaar is. Een gedetailleerde inventarisatie en individuele beoordeling van afwijkingen zijn niet nodig. Essentieel is dat het gaat om bevestiging van bestaande, afwijkende situaties, zodat bij beoordeling van bouwaanvragen direct duidelijk is welke maat bepalend is: namelijk de bestaande maat. Hiermee ligt objectief de strekking van de bepaling vast. Daar waar daadwerkelijk andere situaties worden nagestreefd, is dit door andere bestemmingen of bouw bepalingen 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 26)

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 afwijkingsregels (artikel 27)

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 28)

Dit bestemmingsplan bevat slechts een algemene wijzigingsregel. Het betreft een

wijzigingsbevoegdheid waarmee kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen mogelijk zijn.

Voor de gronden gelegen tussen het parkeerterrein aan de Augustinushof en de N57 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het mogelijk maken van de ontsluiting van het parkeerterrein via de N57.

Voor de gronden aan de Dorpsdijk 19-31(A) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor herontwikkeling van het gebied. Onder voorwaarden is het mogelijk om de gronden te wijzigen in de bestemming Gemengd en/of Verkeer.

Ten slotte is voor Hotel Duinoord ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het hotel en de functies uit te breiden.

Een van de voorwaarden is dat de wijzigingsbevoegdheid in één keer voor het gehele gebied dient te worden toegepast. Verder gelden functie-eisen, stedenbouwkundige randvoorwaarden en parkeereisen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Overige regels (artikel 29)

Dit artikel bevat één bepaling, namelijk "Werking wettelijke regeling (artikel 30.1)" In een (toenemend) aantal gevallen wordt in de regels van bestemmingsplannen verwezen naar een (andere) wettelijke regeling of wordt een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard⁴. 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.

4.5 Toelichting op de overgangs- en slotbepalingen

Hoofdstuk 4 bevat bepalingen inzake het overgangsrecht voor (strijdig gebruik van) bouwwerken en de titelbepalingen.

Overgangsrecht (artikel 30)

Op grond van artikel 7.10 Wro is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 30 van de regels is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid 30.1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen.

In lid 30.2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt.

Hoofdstuk 5 Handhaving

5.1 Algemeen

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele 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 ruimtelijk 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 belangrijkere rol.

5.2 Handhaving binnen de gemeente Veere

Handhavingsbeleid

De gemeente Veere is voornemens handhaving structureel toe te passen en te komen tot een beleidsmatige aanpak. De afgelopen jaren is door de gemeente veel kennis opgedaan op het gebied van handhaving. Als het gaat om tweede woningen, voert de gemeente op basis van de Gebruiksverordening 2^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, etc. Het handhavingsbeleid zal zich moeten ontwikkelen tot het vastleggen van een structuur, waarbij van te voren door het bestuur vastgelegde doelen nagestreefd moeten worden. In principe dient tegen alle geconstateerde overtredingen te worden opgetreden. Het vaststellen van prioriteiten is echter onvermijdelijk. Het handhavingsbeleid zal zich primair richten op het

voorkomen van nieuwe illegale situaties. Als belangrijke prioritaire handhavingssituaties kunnen worden genoemd:

- het bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij legalisatie achteraf niet mogelijk is;
- grove afwijking van reeds verleende bouwvergunningen.

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

Handhaving van bestaande situaties

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

Ontwikkeling gestructureerd toezicht

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

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

Uitvoering handhaving

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

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

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

Verantwoording

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

Tweede woningen beleid

In de Gebruiksverordening 2^e woningen is het gebruik van woningen in het werkingsgebied als tweede woning 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.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. Deze afdeling regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal dient onder andere te worden verzekerd bij een bestemmingsplan wat rechtstreeks bouwplannen mogelijk maakt. Het voorliggende bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' maakt aan de Dorpsdijk 19-31(a) herontwikkeling mogelijk. Van een exploitatieplan kan worden afgezien door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (anterieure overeenkomst).

Voor de ontwikkeling zal tussen de initiatiefnemers en de gemeente bekeken worden of een exploitatieplan noodzakelijk is of een interieure overeenkomst.

Ditzelfde geldt voor het mogelijk maken van een aansluiting van het parkeerterrein op de parallelweg van de N57 en de uitbreidingsplannen van Hotel Duinoord.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak- en vooroverleg

In het kader van ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties en organisaties. De bewoners en andere bij het plangebied betrokken natuurlijke en rechtspersonen zijn bij het totstandkomen van het bestemmingsplan betrokken, doordat het concept ontwerpbestemmingsplan van 15 september 2011 tot en met 12 oktober 2011 ter inzage heeft gelegen en een ieder gedurende deze periode in de gelegenheid is gesteld, zijn opmerkingen kenbaar te maken. Tevens heeft op 27 september 2011 een inloopavond plaatsgevonden.

De wijzigingen ten opzichte van het concept ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van deze opmerkingen en de ontvangen overlegreacties zijn hieronder samengevat weergegeven.

Voor uitgebreidere informatie wordt verwezen naar het inspraakrapport dat is toegevoegd in bijlage 8 en waarin eveneens de overlegreacties zijn opgenomen.

Verbeelding/plankaart

1. Het bouwvlak van de gronden van Dorpsdijk 22, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 737 wordt in overeenstemming met de bestaande/werkelijke bebouwing aangepast in het ontwerp.
2. De bestemming van de gronden Fort den Haakweg 3, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 909 krijgen de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'sr-pen'.
3. Het bouwvlak van de gronden Dorpsdijk 20, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 573 wordt aangepast in overeenstemming met de bestaande/werkelijke bebouwing.
4. De gronden Dorpsdijk 73-75, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummers 189 (Dorpsdijk 73) en 190 (Dorpsdijk 75) krijgen de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'vrij' waarbij tevens het bouwvlak wordt vergroot tot de perceelsgrens.

Regels

Aan artikel 6 van de regels wordt een nieuw sublid h toegevoegd luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'sr-pen': tevens voor pension'. De overige subleden worden vernummerd.

7.2 Ambtshalve aanpassingen

Na de overlegprocedure is het plan uit ambtshalve overwegingen op enkele onderdelen gewijzigd.

Verbeelding/plankaart

1. De aanduiding 'erf' bij de bestemming 'Bedrijven' van de gronden Dorpsdijk 9 wordt toegevoegd bij de bestemming 'Gemengd' van de gronden Fort den Haakweg 3, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 909.
2. De goothoogte op de verbeelding van de gronden Dorpsdijk 9, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 781, wordt in overeenstemming met de bestaande/werkelijk situatie gewijzigd in 6 meter.
3. De gronden Oranje Nassaulaan 2, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 747 krijgen de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'sm-gymzaal'.
4. De gronden Schoolstraat 25, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie N, nummer 3311, krijgen de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'tuin'.
5. Aan de bestemming van de gronden Fort den Haakweg 24/24a, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie N, nummers 2552, 2553 en 2551 wordt, overeenkomstig de regels/voorschriften uit het bestemmingsplan "Buitengebied" een goothoogte van 6 meter aangegeven.
6. Aan de bestemming van de gronden Dorpsdijk 1, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie L, nummer 54 wordt de aanduiding 'h<1d' toegevoegd.
7. De bestemming van de gronden Fort den Haakweg ongenummerd, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie N, nummers 852 en 1394 wordt gewijzigd in 'Wonen' om de bouw van 1 vrijstaande woning op beide genoemde percelen planologisch mogelijk te maken.

Regels

1. Aan artikel 9 van de regels wordt een nieuw sublid b toegevoegd luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'sm-gymzaal': tevens voor gymzaal'. De overige subleden worden vernummerd.
2. Aan artikel 11 van de regels wordt een nieuw lid 11.2.3 "Paardenhouderij" toegevoegd luidende: 'a. De oppervlakte van bebouwing bedraagt ten hoogste 595 m²' en 'b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 meter'.

Toelichting

1. Tekstuele aanpassing van de opsomming van paragraaf 1.2 van de toelichting op pagina 9.

Overige aanpassingen

Aan de bestemming van de gronden Breezand 65, kadastraal bekend als gemeente Veere, sectie N, nummers 816 en 2121 wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de uitbreiding van hotel "Duinoord" planologisch mogelijk te maken.

bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Overzicht separate bijlagen

Bijlage 2 Begrenzing centrumgebied

Bijlage 3 DPO

Bijlage 4 Waterschapsadvies

Bijlage 5 Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Bijlage 6 Inventarisatie en inschaling bedrijven Vrouwenpolder

Bijlage 7 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 8 Reactierapport

Bijlage 9 RO Fort den Haakweg 11a - 13a

Bijlage 10 RO bijlage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 11 RO bijlage bodemonderzoek 11a

Bijlage 12 RO bijlage bodemonderzoek 13a

Bijlage 13 RO bijlage ecologie, flora en fauna

Bijlage 14 RO bijlage aanmeldformulier watertoetsproces

Deze bijlagen zijn in de analoge (gedrukte) versie van dit bestemmingsplan opgenomen als een afzonderlijk bijlagenrapport .

eindnoten

Eindnoten

1. Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.
2. Stb. 2004, 250, p. 28-29.
3. Besluit van 15 december 2009, Stcr. 2009, 19 907.
4. Onder andere naar artikelen van de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Bouwverordening, het Vuurwerkbesluit, het Besluit externe veiligheid inrichtingen en naar de Algemene wet bestuursrecht.