

**ZIENSWIJZENRAPPORT**

**ONTWERP BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED**

Besluit gemeenteraad: 30 mei 2013

Corsa: 13B.01148

## INHOUDSOPGAVE

|  |  |
|--|--|
| 1. INLEIDING .....                         | 3  |
| 1.1 Doel bestemmingsplan .....             | 3  |
| 1.2 Plangebied .....                       | 3  |
| 1.3 Wet bescherming persoonsgegevens ..... | 3  |
| 2. PROCEDURE .....                         | 4  |
| 2.1 Concept ontwerp .....                  | 4  |
| 2.2 Vooroverleg .....                      | 4  |
| 2.3 Ontwerp .....                          | 4,5  |
| 3. ZIENSWIJZEN .....                       | 6  |
| 3.1 Overzicht ingekomen zienswijzen .....  | 6  |
| 3.2 Zienswijze 1 .....                     | 9  |
| Samenvatting .....                         | 9  |
| Beantwoording 1 .....                      | 9  |
| Conclusie .....                            | 10   |
| 4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN                  |  |
| 4.1.1 Verbeelding/kaart .....              | <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b> |
| 4.1.2 Regels .....                         | <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b> |
| 4.1.3 Toelichting .....                    | <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b> |
| 5. BIJLAGEN .....                          | 131  |
| 5.1 Bijlage 1 .....                        | <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b> |

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Doel bestemmingsplan**

De doelstelling is het verkrijgen van een geactualiseerd (IMRO-gecodeerd) bestemmingsplan Buitengebied, hetgeen gemakkelijk leesbaar en daardoor goed hanteerbaar is. Een bestemmingsplan hetwelk ontwikkelingen en kansen biedt voor de bewoners en gebruikers van het grondgebied. Daarbij wordt de maximale ruimte aangegeven, hetgeen bevordert dat het aantal vrijstellings-/onthefingprocedures wordt teruggebracht. Vereenvoudiging van regels waardoor in één oogopslag inzichtelijk is wat wel en wat niet mag.

### **1.2 Plangebied**

Dit bestemmingsplan omvat het grondgebied van Veere met uitzondering van de woonkernen, het eiland Neeltje Jans en de meeste verblijfsrecreatie- en bedrijfsterreinen.

### **1.3 Wet bescherming persoonsgegevens**

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Volgens recente uitspraken is het niet meer verplicht om in de digitale versie van het rapport de NAW-gegevens te anonimiseren.

## **2. PROCEDURE**

### **2.1 Concept ontwerp**

Het college heeft in de Faam van 6 juni 2012 openbaar bekend gemaakt dat het concept ontwerp van 7 juni 2012 t/m 18 juli 2012 ter inzage ligt. Dit is tevens bekend gemaakt op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl onder NL.IMRO.0717.0016BPBgbAp-C001.

### **2.2 Vooroverleg**

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het concept ontwerp in vooroverleg gestuurd aan de volgende overlegpartners:

1. Provincie Zeeland
2. Waterschap Scheldestromen
3. Delta N.V.
4. Nederlandse Gasunie N.V.
5. Rijkswaterstaat Zeeland
6. Staatsbosbeheer Midden Zeeland
7. Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie (ZLTO)
8. Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ)
9. Stichting Strandexploitatie Walcheren
10. Recron
11. Stichting Tuin van Zeeland
12. Stichting Het Zeeuwse Landschap
13. Zeeuwse Milieufederatie (ZMf)
14. Vekabo Walcheren
15. Stichting Vrije Recreatie, afdeling Walcheren
16. Kamer van Koophandel
17. Heemkundige Kring Walcheren
18. Stichting Duinbehoud, werkgroep Midden-Zeeland
19. Federatie van Ondernemersverenigingen (FOV)
20. Gemeente Middelburg
21. Gemeente Noord-Beveland
22. Gemeente Vlissingen
23. Jeugdraad
24. Dorpsraad Aagtekerke
25. Dorpsraad Biggekerke
26. Stadsraad Domburg
27. Dorpsraad Gapinge
28. Dorpsraad Grijskerke
29. Dorpsraad Koudekerke
30. Dorpsraad Meliskerke
31. Dorpsraad Oostkapelle
32. Dorpsraad Serooskerke
33. Stadraad Veere
34. Dorpsraad Vrouwenpolder
35. Dorpsraad Westkapelle
36. Dorpsraad Zoutelande.

### **2.3 Ontwerp**

Op grond van artikel 3.8 Wro jo. afd. 3:4 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft het college in de Faam en in de Staatscourant van 16 januari 2013 openbaar bekend gemaakt dat het ontwerp van 17 januari 2013 tot en met 27 februari 2013 ter inzage ligt. Dit is tevens bekend gemaakt op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl onder NL.IMRO.0717.0016BPBgbAp-OW01.

De overlegpartners zijn hiervan per-email danwel per brief op de hoogte gebracht. Het ontwerp, met daarbij het ontwerp besluit, heeft gedurende die periode ter inzage gelegen in het gemeentehuis.

### **3. ZIENSWIJZEN**

#### **3.1 Overzicht ingekomen zienswijzen**

Van 17 januari 2013 tot en met 27 februari 2013 heeft het ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er, rekeninghoudend met de verzendtheorie, 98 zienswijzen ingediend. Deze zijn ingediend binnen de hiervoor genoemde termijn en dus ontvankelijk.

|     | <u>Indieners</u>  | <u>Ontvangst</u>         |
|-----|---|--------------------------|
| 1.  | De heer A. Maljaars, Vronesteijn 10, 4356 AE Oostkapelle  | 31-01-2013               |
| 2.  | De heer J.W. de Witte, Burg. Bouwmanstraat 8, 4364 AG Grijpskerke   | 04-02-2013               |
| 3.  | De heer M. Paauwe, Braamweg 15, 4371 EN Koudekerke  | 06-02-2013               |
| 4.  | De heer C. Lampert, Meiwerfweg 10, 4353 SC Gapinge  | 12-02-2013               |
| 5.  | Bouwbedrijf Kambier B.V., Postbus 41, 4370 AA Koudekerke, gedaan namens SIM-Beheer B.V.                                 | 13-02-2013               |
| 6.  | Manege De IJslander, mevrouw R. Vermaas-Ideler, Koudekerkseweg 12, 4373 RE Biggekerke                                   | 14-02-2013               |
| 7.  | Cumela Advies, Postbus 1156, 3860 BD Nijkerk, gedaan namens Loonbedrijf Louwerse, Vrouwenpolderseweg 30a te Serooskerke | 15-02-2013               |
| 8.  | De heer R. de Visser, Oostweg 11, 4373 RA Biggekerke  | 15-02-2013               |
| 9.  | De heer M. Jobse, Lepelstraat 5a, 4354 KK Vrouwenpolder   | 15-02-2013               |
| 10. | Vereniging "Nehaleniagebied", secr. Nehalenniaweg 10, 4357 AW Domburg   | 18-02-2013               |
| 11. | De heer A.H. van Leeuwen, Kraaienestweg 1, 4351 RS Veere  | 18-02-2013               |
| 12. | De heer A. Marinissen, Krabbeneiland 1, 4373 SL Biggekerke  | 19-02-2013               |
| 13. | Van Dun Advies BV, Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten, gedaan namens de heer W. Duvekot, Boudewijnskerke 56 te Zoutelande | 19-02-2013               |
| 14. | De heer J.J. Kole, Bergweg 1, 4373 RH Biggekerke  | 19-02-2013               |
| 15. | De heer J.P. Francke, Strandweg 5, 4371 PJ Koudekerke   | 19-02-2013               |
| 16. | De Heer W. Verhage, Breeweg 9, 4371 SB Koudekerke   | 19-02-2013               |
| 17. | Heemkundige Kring Walcheren, secr. Toorenvliedtwegje 4, 4335 HE Middelburg  | 20-02-2013               |
| 18. | De heer J.R. Walhout, Noordweg 62, 4356 ED Oostkapelle  | 20-02-2013               |
| 19. | De heer F. Zwemer, Oostkapelseweg 85, 4353 EG Serooskerke   | 20-02-2013 en 22-02-2013 |
| 20. | De heer J. Cevaal, Jacob Catsweg 5, 4364 TE Grijpskerke   | 20-02-2013               |
| 21. | De heer W.M. Engelberts, Poppendamseweg 13, 4365 SB Meliskerke  | 20-02-2013               |
| 22. | De heer A.W. van Haften, namens de eigenaren van 't Haventje in Domburg, Kerkstraat 20, 6543 KK Nijmegen                | 21-02-2013               |
| 23. | Vereniging van Eigenaren Résidence Ruimzicht, de heer M. Simons, Mathildastraat 46, 4901 HC Oosterhout                  | 21-02-2013               |
| 24. | De heer P. Marinissen, Middelburgseweg 10, 4364 TC Grijpskerke  | 21-02-2013               |
| 25. | De heer H. Kole, Bergweg 1, 4373 RH Biggekerke  | 22-02-2013               |
| 26. | De heer A.J.S. Maljaars, Houtenburgseweg 11, 4374 NN Zoutelande   | 22-02-2013               |
| 27. | Maatschap Poppe-Dekker, Steengrachtsweg 4-6, 4364 RB Grijpskerke  | 22-02-2013               |
| 28. | De heer H. Koreman en mevrouw M. Pijnenburg, Wilgenhoekweg 30, 4353 EB Serooskerke                                      | 22-02-2013               |
| 29. | De heer L. Clarisse, Houtenburgseweg 13, 4374 NN Zoutelande   | 22-02-2013               |

|     |   |            |
|-----|---|------------|
| 30. | DLV Bouw, Milieu en Techniek BV, Lage Biezenweg 5a, 4131 LV Vianen, gedaan namens de heer Francke, Rorikshilweg 2 te Grijskerke   | 22-02-2013 |
| 31. | De heer E.C.W.A. Geuze, Ophoviuslaan 110, 5212 AR 's-Hertogenbosch  | 25-02-2013 |
| 32. | Familie A. Dingemanse, Werendijke 12, 4374 SL Zoutelande  | 25-02-2013 |
| 33. | De heer P. de Visser, Aagtekerkseweg 8, 4363 RA Aagtekerke  | 25-02-2013 |
| 34. | De heer J. Poppe, Hoge Duvekotsweg 2, 4356 RN Oostkapelle   | 25-02-2013 |
| 35. | De heer D. Maris, Poppendamme 5, 4364 SL Grijskerke   | 25-02-2013 |
| 36. | De heer G.A. de Visser, Kloosterweg 4, 4363 SC Aagtekerke   | 25-02-2013 |
| 37. | De heer A. Wouters, Zwanenburgseweg 1, 4364 RG Grijskerke   | 25-02-2013 |
| 38. | Xtensief B.V., Postbus 113, 2400 AC Alphen aan den Rijn, gedaan namens De Pooter Olie b.v.  | 25-02-2013 |
| 39. | De heer M.J.M. Grootveld, Loidanshof 8, 2311 VS Leiden  | 25-02-2013 |
| 40. | De heer R. Leenpoel, Taxaties & Zaken, Damplein 3, 4331 GC Middelburg   | 25-02-2013 |
| 41. | Intratuin Koudekerke, de heer I.A. Joziasse, Galgeweg 5, 4371 RG Koudekerke   | 25-02-2013 |
| 42. | Mevrouw M.J. de Jonge-Rotte, Dunoweg 5a, p/a Halve Maanstraat 39, 4356 BN Oostkapelle   | 25-02-2013 |
| 43. | Den Hollander VOF, de heer M. den Hollander, Zwanenburgseweg 6, 4356 RR Oostkapelle   | 25-02-2013 |
| 44. | Gedeputeerde staten van Zeeland, de heer L. Caljouw, Postbus 6001, 4330 LA Middelburg   | 25-02-2013 |
| 45. | Mevrouw S. von Eynern, Burg. van Teylingenpark 1, 4357 AX Domburg   | 25-02-2013 |
| 46. | De heer J.J. Janse, Trommelweg 6A, 4357 RH Domburg  | 25-02-2013 |
| 47. | De heer J. en mevrouw T. van Raaijen, Coxstraat 49, 4421 DD Kapelle   | 25-02-2013 |
| 48. | De heer R. Boogaard, Rapenburgweg 18a te Meliskerke   | 25-02-2013 |
| 49. | De heer R. en mevrouw M. Ram. Noordweg 47, 4356 EB Oostkapelle, de heer D. en mevrouw T. van Maldegem, Noordweg 51, 4356 EB Oostkapelle en de heer E. Hendriks en mevrouw L. de Korte, Noordweg 53, 4356 EB Oostkapelle | 26-02-2013 |
| 50. | Maatschap A. en W.J. in 't Anker, Veerseweg 85, 4351 SJ Veere   | 26-02-2013 |
| 51. | De heer H. Weinans, Mozartlaan 9, 4702 HL Roosendaal  | 26-02-2013 |
| 52. | De heer L.P.C. Wisse, Breeweg 3, 4371 SB Koudekerke   | 26-02-2013 |
| 53. | Bestuur van Luchtverkeersleiding Nederland, Postbus 752000, 1117 ZT Luchthaven-Schiphol   | 26-02-2013 |
| 54. | De heer M.S. Koets, Koudekerkseweg 8, 4373 RB Biggekerke  | 26-02-2013 |
| 55. | Familie W. Ovaa, Prelaatweg 67, 4363 ND Aagtekerke  | 26-02-2013 |
| 56. | De erven A. Provoost, p/a Jan Vaderstraat 67, 4365 BH Meliskerke  | 26-02-2013 |
| 57. | De heer W. Sanderse, Oostkapelseweg 48, 4353 EK Serooskerke   | 26-02-2013 |
| 58. | De heer J. Francke, Rorikshilweg 1, 4364 SC Grijskerke  | 26-02-2013 |
| 59. | Waterschap Scheldestromen, de heer M. Schipper, Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg  | 26-02-2013 |
| 60. | Vof Kaasboerderij Schellach, Prooyenseweg 26, 4332 RD Middelburg  | 26-02-2013 |
| 61. | De heer H. Treur, Molenweg 7, 4365 NN Meliskerke  | 26-02-2013 |
| 62. | 't Stoutenhuis b.v., de heer L. Punt, Postbus 13, 3930 EA Woudenberg  | 26-02-2013 |

|     |   |            |
|-----|---|------------|
| 63. | De heer J. en mevrouw E. Janse, Trommelweg 6A, 4357 RH Domburg  | 26-02-2013 |
| 64. | ZLTO, mevrouw P.A.M. Brouwer, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens de heer P. van Maldegem te Biggekerke                             | 26-02-2013 |
| 65. | Joos Nijssse Architectuur, Stationstraat 15, 4331 JA Middelburg   | 26-02-2013 |
| 66. | ZLTO, mevrouw P.A.M. Brouwer, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens de heer L. Cijsouw en mevrouw L. Cijsouw-Gabriëlse te Westkapelle | 26-02-2013 |
| 67. | De heer A. Boogaard, Rapenburgweg 18, 4365 ND Meliskerke  | 26-02-2013 |
| 68. | De heer N. Mesu, Koningin Emmaweg 4, 4354 KC Vrouwenpolder  | 26-02-2013 |
| 69. | Golden Tulip Strandhotel Westduin, de heer E. Izeboud, Westduin 1, 4371 PE Koudekerke   | 26-02-2013 |
| 70. | ZLTO, mevrouw P.A.M. Brouwer, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens de heer F. Vos te Grijpskerke                                     | 26-02-2013 |
| 71. | De heer W.E. van de Velde, Trommelweg 4, 4357 RH Domburg  | 26-02-2013 |
| 72. | De heer S. Wijkhuijs, Molenweg 9, 4365 NN Meliskerke  | 26-02-2013 |
| 73. | Lokerse Architecten, de heer T. Lokerse, Pompstation 6, 4373 RN Koudekerke  | 25-02-2013 |
| 74. | De heer B.L. Wondergem, Schellachseweg 6, 4352 SK Gapinge   | 27-02-2013 |
| 75. | De heer J.A. de Buck, Grijpskerkseweg 2a, 4356 RA Oostkapelle   | 27-02-2013 |
| 76. | De heer K. Jobse, Duinbeeksweg 22a, 4356 CE Oostkapelle   | 27-02-2013 |
| 77. | Den Hollander Advocaten, de heer J. Van Groningen, Postbus 50, 3240 AB Middelharnis, gedaan namens de heer W.H.M. Pot te Veere          | 27-02-2013 |
| 78. | ZLTO, de heer A.B. Verhage, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens de ZLTO Afdeling Walcheren, p/a Abeelseweg 13 te Middelburg         | 27-02-2013 |
| 79. | ZLTO, de heer A.B. Verhage, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens de heer Brassier te Veere   | 27-02-2013 |
| 80. | ZLTO, de heer A.B. Verhage, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens maatschap Dreessen-Dekker te Koudekerke                             | 27-02-2013 |
| 81. | ZLTO, de heer A.B. Verhage, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens de heer S. de Pagter te Grijpskerke                                 | 27-02-2013 |
| 82. | ZLTO, mevrouw P.A.M. Brouwer, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens Domburg Holiday Resort Stabies, Prinseweg 3a te Domburg           | 27-02-2013 |
| 83. | Familie P. Melis, Rijkebuurtweg 12, 4354 SE Vrouwenpolder   | 27-02-2013 |
| 84. | De heer P.J. Meilof, Duinweg 125, 4374 ED Zoutelande  | 27-02-2013 |
| 85. | De heer J. de Valk, Burg. Van Teylingenpark 9, 4357 AX Domburg  | 27-02-2013 |
| 86. | Bestuur VeKaBo Walcheren, N en Z-Beveland, p/a Middelburgseweg 10, 4364 TC Grijpskerke  | 27-02-2013 |
| 87. | De heer J. de Korte, Mariekerke 24, 4365 NL Meliskerke  | 27-02-2013 |
| 88. | Paardenvereniging en -stichting De Gouwe Reijers, de heer H. Rhebergen, Noordweg 6, 4373 SM Biggekerke                                  | 27-02-2013 |
| 89. | Loon- en Verhuurbedrijf Melse Maljaars, de heer P. de Visser, Prelaatweg 60, 4363 NJ Aagtekerke   | 27-02-2013 |
| 90. | De heer S. Bosselaar, Westhovenseweg 1, 4363 RK Aagtekerke  | 27-02-2013 |
| 91. | Delta Infra B.V. namens Evides, Postbus 5048, 4330 KA Middelburg  | 27-02-2013 |
| 92. | De heer A.C. van Dam, Pekelingseweg 6, 4363 RB Aagtekerke   | 27-02-2013 |
| 93. | De heer R.S. Willemse, Wijngaardstraat 7, 4357 AR Domburg   | 27-02-2013 |
| 94. | ZLTO, mevrouw P.A.M. Brouwer, Postbus 46, 4460 BA Goes,   | 26-02-2013 |



|     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
|     | gedaan namens de heer en mevrouw Duvekot, Vroondijk 2, 4354 NN Vrouwenpolder   |                           |
| 95. | N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen  | 28-02-2013                |
| 96. | Van Leeuwen Advies, de heer A.H. van Leeuwen, Kraaienestweg 1a, 4351 RS Veere, gedaan namens mevrouw T.A. de Bree, Landschuurweg 1A te Veere   | 01, 04, 05,<br>06-03-2013 |
| 97. | Van Leeuwen Advies, de heer A.H. van Leeuwen, Kraaienestweg 1a, 4351 RS Veere, gedaan mevr. E.D.M. van Leeuwen, mevr. W. van Leeuwen-Van den Ende, J.A. de Keuning Onroerend Goed B.V., J.A. de Keuning Pensioen BV, De Heksenketel Veere B.V. en Haflingerhof De Heksenketel CV | 01-03-2013                |
| 98. | Stichting Vrije Recreatie, de heer A.H. van Leeuwen, Kraaienestweg 1a, 4351 RS Veere   | 01-03-2013                |
| 99. | Van Leeuwen Advies, de heer A.H. van Leeuwen, Kraaienestweg 1a, 4351 RS Veere, gedaan namens de heer W.J. Breel, Bieweg 8 te Veere   | 27-02-2013                |
| 100 | De heer S.J. de Visser, Aagtekerkseweg 9, 4356 RH Oostkapelle  | 01-03-2013                |
| 101 | De heer A. Blaas, Westhovenseweg 5, 4356 RM Oostkapelle  | 07-03-2013                |
| 102 | De heer W. de Visser, Breeweg 14, 4371 SB Koudekerke   | 11-03-2013                |
| 103 | Mevrouw T. Dekker-Koppejan, Werendijkseweg 11, 4374 NB Zoutelande  | 04-04-2013                |
|     |  |                           |
|     |  |                           |
|     |  |                           |
|     |  |                           |
|     |  |                           |

### **3.2 Zienswijze 1, de heer A. Maljaars, Vronesteyn 10, 4356 AE Oostkapelle Samenvatting**

Op de bestemmingsplankaart heeft het agrarisch bedrijf aan de Lijdijkweg 2a te Oostkapelle niet een agrarisch bestemming, maar een woonbestemming verkregen. Het bedrijf wordt sinds 1978 door betrokkene gerund en daarvoor door zijn vader. Het bedrijf staat bij de gemeente (afdeling milieu en de ozb) als bedrijf bekend. Verzocht wordt om aan de bedrijfsgebouwen alsnog een agrarische bestemming met bouwblok toe te kennen. Mogelijke oorzaak van het verloren gaan van de bedrijfsbestemming is wellicht het feit dat in 1978 de woning afzonderlijk is verkocht.

#### **Beantwoording 1**

Op de bestemmingsplankaart is ter plaatse van de percelen Lijdijkweg 2 en 2a te Oostkapelle de bestemming Wonen met de specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf opgenomen. Bestemmingsplanmatig vormen de percelen Lijdijkweg 2 en 2a dus nog één geheel. Dit is ook het geval in het bestemmingsplan Buitengebied van 1999 en zelfs in de voorloper daarvan, het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Domburg.

Het is juist dat in de gemeentelijke milieuregistratie het perceel Lijdijkweg 2a bekend staat als een agrarisch bedrijf.

Echter, in de provinciale verordening Ruimte is aangegeven dat in een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal op buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden agrarische gebouwen, anders dan kassen, worden toegelaten deze gebouwen niet toegelaten worden binnen een afstand van 100 meter tot gronden waarop woon- of verblijfsrecreatieve functies zijn toegelaten.

De bedrijfsgebouwen van Lijdijkweg 2a grenzen direct aan de bebouwing van Lijdijkweg 2 dat in eigendom niet toe behoort aan de heer Maljaars, zodat het niet mogelijk is om

aan de bedrijfsgebouwen Lijdijkweg 2a een agrarisch bouwblok toe te kennen. Het verkrijgen van een agrarisch bouwblok is in deze situatie alleen mogelijk, indien de woning Lijdijkweg 2 weer onderdeel wordt van Lijdijkweg 2a. Hiervoor is het noodzakelijk dat de bewoner van Lijdijkweg 2 daarmee instemt. Hiervan is tot nu toe niets gebleken.

## **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2. Zienswijze 2, de heer J.W. de Witte, Burg. Bouwmanstraat 8, 4364 AG Grijpskerke**

#### **Samenvatting**

Betrokkene geeft aan dat voor zijn agrarisch bedrijf aan de Ravesteinweg te Grijpskerke inmiddels een bouwvergunning is verleend voor een nieuwe kas en loods. De bouw valt binnen het op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwblok. Met het oog op de toekomst verzoekt hij het bouwblok in oostelijke richting te vergroten.

Planologisch is in de structuurvisie van 15 januari 2002 voor de kern Grijpskerke al aangegeven dat bebouwing op deze locatie in principe mogelijk moet zijn. In deze structuurvisie was het perceel aangeduid als gebied voor te verplaatsen bedrijven uit de kern. Inmiddels is er een nieuwe structuurvisie voor alle kernen opgesteld. Hierin is deze mogelijkheid niet meer opgenomen, maar uit planologisch standpunt is enige bebouwing op genoemd perceel logisch en goed inpasbaar.

Omdat het bedrijf inmiddels is uitgegroeid tot een volwaardig bedrijf verzoekt betrokkene de bestemming van het agrarische bouwblok zodanig te wijzigen dat de bouw van een bedrijfswoning mogelijk wordt.

#### **Beantwoording 2**

In de structuurvisie van 2002 voor de kern Grijpskerke is inderdaad aangegeven dat bestaande, sterk plaatselijk gebonden bedrijven verplaatst kunnen worden naar de locatie op de hoek van de Ravesteinweg en de Middelburgseweg in het verlengde van de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing. Bij het inpassen van bedrijvigheid op deze locatie moet rekening gehouden worden met de aangrenzende bebouwing. Een afscheiding in de vorm van een groenstrook is hier dan ook gewenst. Daarnaast is voor het agrarische bedrijf van betrokkene het volgende aangegeven: "Het agrarische bedrijf aan de Ravesteinweg kan gezien haar ligging, aard en omvang van haar agrarische bedrijfsvoering op de huidige locatie gehandhaafd blijven". Hiermee wordt beoogd dat er geen verdere vergroting van het agrarische bedrijf aan de Ravensteinweg dient plaats te vinden.

In de provinciale verordening Ruimte is aangegeven dat in een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal op buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden agrarische gebouwen, anders dan kassen, worden toegelaten deze gebouwen niet toegelaten worden binnen een afstand van 100 meter tot gronden waarop woon- of verblijfsrecreatieve functies zijn toegelaten.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de vigerende agrarische bouwvlakken gerespecteerd. Bij het bepalen van de uitbreidingsrichting (0,5 hectare) van het bouwvlak, die kan worden benut middels een ontheffing, is het uitgangspunt gehanteerd dat deze niet in de richting van bovengenoemde gevoelige functies mag plaatsvinden indien de afstand 100 of minder meter is.

De door betrokkene gewenste uitbreiding grenst direct aan de woonbestemming, zodat de gevraagde vergroting van het bouwblok niet mogelijk is.

Het perceel aan de Ravensteinweg heeft de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden met de specifieke vorm van agrarisch – randzone, bedrijfswoning uitgesloten" [AW-L (sa-rz) (-bw)].

Omdat ter plaatse geen bedrijfswoning aanwezig is, is de nadere aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" opgenomen. Indien een bedrijfswoning gewenst is, dient daarvoor de noodzaak aangetoond te worden. De doelstelling van dit bestemmingsplan is een actualisatie van de bestaande voorschriften, waarbij deregulering een belangrijk item

is. Het aantonen van de noodzaak voor een dienstwoning dient dan ook door middel van een afzonderlijk verzoek plaats te vinden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2. Zienswijze 3, de heer M. Paauwe, Braamweg 15, 4371 EN Koudekerke Samenvatting**

Betrokkene geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid biedt tot het vergroten van bestaande bedrijfsgebouwen. Op het perceel Braamweg 15 heeft betrokkene een bedrijfsloods met een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. Volgens het bestemmingsplan mag er op zijn perceel 40 m<sup>2</sup> bijgebouwd worden. Andere bedrijven die grote loods hebben kunnen dus veel grotere stukken bijbouwen. Hij wil de bestaande loods met ongeveer 70 m<sup>2</sup> uitbreiden, zodat er voldoende ruimte komt voor alle voertuigen, aanhangers etc. Hij vraagt hoe nu verder gehandeld moet worden.

### **Beantwoording 3**

In het buitengebied van de gemeente Veere zijn ca. 30 niet-agrarische bedrijven gevestigd, waaronder het bedrijf aan de Braamweg 15. Het bedrijf heeft de bestemming Bedrijf met de functieaanduiding (hv); hovenier.

In de door de gemeenteraad vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is de mogelijkheid opgenomen om de bestaande oppervlakte bij niet-agrarische bedrijven met maximaal 20% uit te breiden, mits de vergroting gepaard gaat met ruimtelijke kwaliteitswinst en dat er geen extra lichthinder ontstaat. Deze uitbreidingsmogelijkheid sluit aan bij het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in het Provinciale Omgevingsplan 2012-2018 en de provinciale Verordening Ruimte. Vervolgens is deze maximale uitbreidingsmogelijkheid opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Voor het bedrijf van de heer Paauwe houdt dat in dat de aanwezige oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> met maximaal 20%, zijnde 40 m<sup>2</sup>, uitgebreid kan worden. Een verdere verruiming is niet mogelijk. Dat er momenteel bedrijven zijn die thans een grotere oppervlakte hebben is juist, maar ook deze bedrijven mogen niet meer dan maximaal 20% uitbreiden.

De regels voor bedrijven zijn opgenomen in artikel 5. In artikel 5 wordt verwezen naar bijlage 2 waarin de oppervlaktes (bestaand en na eventuele uitbreiding) voor de bedrijven is aangegeven. Het bedrijf op het perceel Braamweg 15 is opgenomen in bijlage 3. Dit is dus niet juist. De bedrijven op bijlage 3, met uitzondering van de kwekerijen, moeten op bijlage 2 worden toegevoegd.

De kwekerijen vormen een functieaanduiding onder de bestemming Agrarisch. In regel 4 (Agrarisch met waarden - Landschapswaarden) zijn kwekerijen in de bestemmingsomschrijving opgenomen met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – kwekerij". In regel 3 (Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden) zijn kwekerijen niet in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Dit dient echter nog wel te gebeuren vanwege de kwekerij op het perceel Veerseweg 68a te Veere.

Vervolgens dient in de regels 3 en 4 verwezen te worden naar bijlage 3 betreffende de oppervlaktes van de kwekerijen.

Daarnaast blijkt dat een drietal hoveniersbedrijven op verschillende wijze zijn bestemd. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied hebben de percelen Pioniersweg 2 te Grijpskerke, Duinbeekseweg 22/22a te Oostkapelle en Vrouwenpolderseweg 44 te Vrouwenpolder de bestemming Semi-agrarische doeleinden met de subbestemming hoveniersbedrijf (Sah). In het nieuwe bestemmingsplan dienen alle hoveniersbedrijven de bestemming Bedrijf te verkrijgen.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

-de bedrijven vermeld op bijlage 3, met uitzondering van de kwekerijen, moeten op bijlage 2 vermeld worden;

- in regel 3 (Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden) dienen kwekerijen in de bestemmingsomschrijving opgenomen te worden en wel met de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – kwekerij”;
- in de regels 3 en 4 moet verwezen worden naar bijlage 3 betreffende de oppervlaktes van de kwekerijen;
- de hoveniersbedrijven dienen eenduidig in het plan opgenomen te worden, en wel met de bestemming Bedrijf.

### **3.2. Zienswijze 4, de heer C. Lampert, Meiwerfweg 10, 4352 SC Gapinge Samenvatting**

Betrokkene wil dat het agrarisch bouwblok op een andere wijze wordt ingetekend. De reden daarvan is dat nu een deel van het bouwblok voor de woning is gesitueerd. Hij verzoekt dan ook dat deel van voor de woning te verkleinen en vervolgens aan de zuid-/oostzijde van het bouwblok toe te voegen.

#### **Beantwoording 4**

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

In het ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok aan de Meiwerfweg 10 deels voorzien aan de oostzijde. Het vergroten van het bouwblok op de wijze waarop de heer Lampert aangeeft (deel oostzijde verplaatsen naar zuid-/oostzijde) heeft tot gevolg dat het agrarisch bouwblok direct tegen een aanwezige woonbestemming (Meiwerfweg 8) wordt gesitueerd.

In de provinciale verordening Ruimte is aangegeven dat in een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal op buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden agrarische gebouwen, anders dan kassen, worden toegelaten deze gebouwen niet toegelaten worden binnen een afstand van 100 meter tot gronden waarop woon- of verblijfsrecreatieve functies zijn toegelaten.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de vigerende agrarische bouwvlakken gerespecteerd. Bij het bepalen van de uitbreidingsrichting (0,5 hectare) van het bouwvlak, die kan worden benut middels een ontheffing, is het uitgangspunt gehanteerd dat deze niet in de richting van bovengenoemde gevoelige functies mag plaatsvinden indien de afstand 100 of minder meter is.

Het gehanteerde uitgangspunt zal alsnog in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

De door betrokkene gewenste aanpassing van het bouwblok zou tot gevolg hebben dat het bouwblok direct aan een woonbestemming zou gaan grenzen, waardoor de gevraagde aanpassing van het bouwblok niet mogelijk is.

#### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan en wel en wel door in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen dat: In de provinciale verordening Ruimte is aangegeven dat in een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal op buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden agrarische gebouwen, anders dan kassen, worden toegelaten deze gebouwen niet toegelaten worden binnen een afstand van 100 meter tot gronden waarop woon- of verblijfsrecreatieve functies zijn toegelaten. In het onderhavige bestemmingsplan zijn de vigerende agrarische bouwvlakken gerespecteerd. Bij het bepalen van de uitbreidingsrichting (0,5 hectare) van het

bouwvlak, die kan worden benut middels een ontheffing, is het uitgangspunt gehanteerd dat deze niet in de richting van bovengenoemde gevoelige functies mag plaatsvinden indien de afstand 100 of minder meter is.

### **3.2. Zienswijze 5, Bouwbedrijf Kambier B.V., Postbus 41, 4370 AA Koudekerke, gedaan namens SIM-Beheer B.V.**

#### **Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op de locatie Galgweg 3 te Koudekerke. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied heeft deze locatie de bestemming AW-L (sa-rz). SIM-Beheer B.V. is voornemens om de locatie te herontwikkelen. De huidige bebouwing is sinds jaren in onbruik geraakt en inmiddels in een zwaar vervallen staat geraakt. Het dak van de grote schuur is zelfs ingestort. SIM-Beheer B.V. wil het gehele terrein ontwikkelen tot een boerderijpark van kleine omvang met enkele kleine vakantiehuisjes en enkele kleinschalige voorzieningen waaronder de gemeenschappelijke ruimte voor b.v. sport/spel. Dit boerderijpark, met de naam Hofstede Moesbosch, zal ingepast worden in de huidige groene omgeving met veel oog voor de huidige natuurwaarden en daar waar mogelijk met inpassing van enkele karakteristieke gebouw-elementen. Om één en ander echter te kunnen ontwikkelen en exploiteren is het noodzakelijk aan de locatie de bestemming Recreatie toe te kennen. Verzocht wordt om de agrarische bestemming van het perceel Galgweg 3 te wijzigen in een Recreatiebestemming.

#### **Beantwoording 5**

Het perceel Galgweg 3 te Koudekerke heeft de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (AW-L). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, alsmede voor ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van agrarische randzone”: het behoud, herstel en/of versterking van het karakter van het gebied als agrarische randzone, het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of bufferfunctie ten opzichte van een aangrenzende bestemming natuurgebied.

De gebouwen zijn voorts opgenomen in de lijst van Karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (status: eindoordeel A).

Betrokkene verzoekt de agrarische bestemming te wijzigen. Zowel het huidige bestemmingsplan Buitengebied als het ontwerpplan biedt geen mogelijkheid om een dergelijke herontwikkeling als betrokkene voorstaat, te realiseren. Daarbij komt dat de doelstelling van dit bestemmingsplan is een actualisatie van de bestaande voorschriften, waarbij deregulering een belangrijk item is. Voor het perceel is niet eerder dan nu het geval is een schetsplan ingediend. Dit betekent dat in het kader van deze algehele herziening van het bestemmingsplan geen medewerking verleend kan worden.

#### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2. Zienswijze 6, Manege De IJslander, mevrouw R. Vermaas-Ideler, Koudekerkseweg 12, 4373 RE Biggekerke**

#### **Samenvatting**

Betrokkene wil graag de bestaande buitenbak gelegen op het perceel Koudekerkseweg 12 te Biggekerke overkappen. De reden daarvan is het bedrijf in de toekomst bestendig te maken en te behouden. Het is noodzakelijk dat haar klanten de accommodatie optimaal kunnen benutten. Dit geldt ook bij slecht weer, zodat lesuitval tot een minimum beperkt kan blijven. Om één en ander mogelijk te maken is het noodzakelijk het bestemmingsplan Buitengebied aan te passen. Betrokkene verzoekt hieraan medewerking te verlenen.

#### **Beantwoording 6**

In het buitengebied van de gemeente Veere zijn ca. 30 niet-agrarische bedrijven gevestigd, waaronder het bedrijf aan de Koudekerkseweg 12 te Biggekerke. Het bedrijf

heeft de bestemming Recreatie met de functieaanduiding (ph); paardenhouderij: een gebruiksgerichte paardenhouderij.

In de door de gemeenteraad vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is de mogelijkheid opgenomen om de bestaande oppervlakte bij niet-agrarische bedrijven met maximaal 20% uit te breiden, mits de vergroting gepaard gaat met ruimtelijke kwaliteitswinst en dat er geen extra lichthinder ontstaat. Deze uitbreidingsmogelijkheid sluit aan bij het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in het Provinciale Omgevingsplan 2012-2018 en de provinciale Verordening Ruimte. Vervolgens is deze maximale uitbreidingsmogelijkheid opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Voor het bedrijf van betrokkene houdt dat in dat de aanwezige oppervlakte van 590 m<sup>2</sup> met maximaal 20%, zijnde 118 m<sup>2</sup>, uitgebreid kan worden. Na gebruik van de uitbreidingsmogelijkheid van 20% kan er dus maximaal 708 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Een verdere verruiming is niet mogelijk. Dit betekent dat er geen mogelijkheden zijn om de bestaande buitenbak van ca. 800 m<sup>2</sup> te overkappen, aangezien daardoor de totale oppervlakte 1.390 m<sup>2</sup> zou gaan bedragen, een verruiming van ca. 135% ten opzichte van de huidige situatie.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2. Zienswijze 7, Cumela Advies, Postbus 1156, 3860 BD Nijkerk, gedaan namens Loonbedrijf Louwerse, Vrouwenpolderseweg 30a te Serooskerke Samenvatting**

Betrokkene gaat niet akkoord met het opnemen van de gebiedsaanduiding – vrijwaringszone Molenbiotoop op zijn perceel, welke in het voorontwerpbestemmingsplan overigens nog niet op zijn perceel was opgenomen. Hoewel het perceel Vrouwenpolderseweg 30a buiten de straal van 100 meter van de wieken van de molen ligt, kan de formule ten aanzien van de maximale bouwhoogte (1/100) van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek (maat + NAP) desastreuze gevolgen hebben. Wanneer betrokkene namelijk nieuwe bouwwerken zal willen oprichten, zullen dit bij voorkeur bouwwerken zijn met een minimale nokhoogte van 8 meter en een minimale goothoogte van 5 meter. Dit lijkt gezien de huidige formule en afstand tot de molen niet mogelijk. Betrokkene kan zich dan ook niet verenigen met de gebiedsaanduiding, daar op zijn perceel al meerdere bouwwerken/loodsen aanwezig zijn met een bouwhoogte van ca. 9 meter en bijbehorende goothoogte van 5 meter. Betrokkene geeft daarbij aan dat wanneer hij zal willen bijbouwen, dit alleen kan en zal gebeuren achter de bestaande bouwwerken/loodsen, oftewel op een grotere afstand van de molen. Hij ziet dan ook niet in dat de molen hier onoverkomelijke hinder van zal ondervinden.

Voorts vraagt betrokkene opheldering wat betreft de mogelijkheid tot het maximaal aantal mestverzamelsilo's op zijn perceel. In de bouwregels wordt aangegeven dat de bouwhoogte en gezamenlijke inhoud van een mestverzamelsilo niet meer mag bedragen dan respectievelijk 5 meter en 2.500 m<sup>3</sup>. Betrokkene heeft plannen om meerdere mestverzamelsilo's op zijn perceel te plaatsen. Hij gaat er dan ook vanuit, gelet op de bouwregels, dat er mogelijkheden zijn binnen het nieuwe bestemmingsplan om bijvoorbeeld 3 mestverzamelsilo's met elk een inhoud van ca. 2.000 m<sup>3</sup> op te richten binnen het bouwvlak.

### **Beantwoording 7**

In de provinciale Verordening Ruimte 2012 is bepaald dat in bestemmingsplannen ter bescherming van molenbiotopen, vooral voor het behoud van een vrije windvang en het behoud van de belevingswaarde/het historisch karakter van de omgeving, een regeling opgenomen moet worden. In verband daarmee is overeenkomstig de provinciale Verordening een "vrijwaringszone – molenbiotoop" van 400 meter aangegeven. Op deze wijze kan bij concrete bouwplannen beoordeeld worden of de bouwplannen al dan niet nadelige gevolgen hebben voor de vrije windvang.

Op het perceel Vrouwenpolderseweg 30a zijn al bestaande bouwwerken/loodsen aanwezig. Als de nog te realiseren gebouwen ten opzichte van de molen, achter de bestaande bouwwerken/loodsen worden gebouwd, en niet hoger worden dan de bestaande gebouwen, zal dit hoogstwaarschijnlijk niet tot problemen leiden.

In het ontwerpplan is, overeenkomstig het huidige bestemmingsplan Buitengebied, aangegeven dat de bouwhoogte en gezamenlijke inhoud van een mestverzamelsilo niet meer mag bedragen dan respectievelijk 5 meter en 2.500 m<sup>3</sup>.

De term "gezamenlijk" in relatie tot de term "mestverzamelsilo" heeft een tegenstrijdigheid in zich.

Omdat in het bestemmingsplan geen vormen van regionale mestverzamelsilo's worden mogelijk gemaakt, dient de omschrijving gewijzigd te worden en wel als volgt: "de bouwhoogte en gezamenlijke inhoud van mestverzamelsilo's mag niet meer bedragen dan 5 meter respectievelijk 2.500 m<sup>3</sup>";

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

-in de artikel 3.2.2. c en 4.2.2.c. wordt aangegeven dat de bouwhoogte en gezamenlijke inhoud van mestverzamelsilo's niet meer mag bedragen dan respectievelijk 5 m en 2.500 m<sup>3</sup>.

### **3.2. Zienswijze 8, de heer R. de Visser, Oostweg 11, 4373 RA Biggekerke Samenvatting**

Betrokkene vraagt het uitbreidingsgedeelte van het agrarisch bouwblok Oostweg 11 te Biggekerke te verplaatsen naar de westzijde. Dit houdt in dat het gehele uitbreidingsgedeelte van het bouwblok aan die zijde komt te liggen.

### **Beantwoording 8**

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

In het ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok aan de Oostweg 11 deels voorzien aan de west- en deels aan de oostkant. Het vergroten van het bouwblok op de wijze waarop de heer De Visser aangeeft levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende de vergroting van het agrarisch bouwblok van het perceel Oostweg 11 te Biggekerke en wel zodanig dat het uitbreidingsgedeelte van het bouwblok in zijn geheel aan de westzijde wordt ingetekend (kaartblad 13).

### **3.2. Zienswijze 9, de heer M. Jobse, Lepelstraat 5a, 4354 KK Vrouwenpolder Samenvatting**

Betrokkene vraagt het agrarisch bouwblok Lepelstraat 5-5a te Vrouwenpolder te wijzigen en wel zodanig dat aan de achterzijde een deel verwijderd wordt en dit deel vervolgens aan de westzijde wordt toegevoegd. De reden is dat de bebouwing dan dichter aan de weg gerealiseerd kan worden.

## **Beantwoording 9**

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

In het ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok aan de Lepelstraat 5-5a deels voorzien aan de zuid- en deels aan de westkant. Het verkleinen van het bouwblok aan de zuidzijde en vervolgens dit gedeelte en het uitbreidingsgedeelte toe te voegen aan de westzijde heeft tot gevolg dat het bouwblok direct vóór de woning Lepelstraat 14, gelegen aan de overzijde van de weg, komt te liggen.

In de provinciale verordening Ruimte is aangegeven dat in een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal op buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden agrarische gebouwen, anders dan kassen, worden toegelaten deze gebouwen niet toegelaten worden binnen een afstand van 100 meter tot gronden waarop woon- of verblijfsrecreatieve functies zijn toegelaten.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de vigerende agrarische bouwvlakken gerespecteerd. Bij het bepalen van de uitbreidingsrichting (0,5 hectare) van het bouwvlak, die kan worden benut middels een ontheffing, is het uitgangspunt gehanteerd dat deze niet in de richting van bovengenoemde gevoelige functies mag plaatsvinden indien de afstand 100 of minder meter is.

De door betrokkene gewenste aanpassing heeft tot gevolg dat het agrarisch bouwblok binnen 100 m uit de Woonbestemming van Lepelstraat 14 komt te liggen, zodat de gevraagde aanpassing van het bouwblok niet mogelijk is.

## **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

## **3.2. Zienswijze 10, Vereniging "Nehaleniagebied", secr. Nehalenniaweg 10, 4357 AW Domburg**

### **Samenvatting**

De Vereniging Nehaleniagebied geeft aan op twee punten overeenstemming bereikt te hebben met initiatiefnemers over ontwikkelingen in het Nehaleniagebied. Die overeenstemming ziet ze graag bestendigd in het bestemmingsplan Buitengebied. De eigenaar van de watertoren gaat deze verbouwen tot één woning. De vereniging is blij dat hiermee een rijksmonument behouden blijft. De vergunning wordt verleend met een vrijstelling. De nieuwe situatie moet dan nog geregeld worden in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Buitengebied is daar zeer geschikt voor. De plangrens kan rechtgetrokken worden (zoals in het concept ontwerp bestemmingsplan). De contour van de watertoren kan omlind worden en het bouwvlak kan een woonbestemming krijgen met daarin een hoogteaanwijzing gelijk aan de huidige hoogte van de watertoren. Het omringende grondgebied kan de bestemming natuur krijgen waarmee voorkomen wordt dat vergunningvrije bouwwerken worden gerealiseerd in het kwetsbare duingebied. Hiermee is niet alleen de bouwactiviteit geregeld maar zijn ook bestemming, volume en onmogelijkheid voor bijgebouwen na het gereedkomen van de restauratie gewaarborgd.

De vereniging is nog in gesprek met de eigenaar van het strandpaviljoen De Watertoren over de exacte situering van het paviljoen. In het bestemmingsplan is nu een bouwvlak ingetekend waar de geplande nieuwbouw in past. Met de eigenaar is afgesproken dat de nieuwbouw minder vierkante meters zal beslaan dan in het nu geldende bestemmingsplan zijn genoemd. Afgesproken is om geen 300 m<sup>2</sup>, maar 256 m<sup>2</sup>



overdekte ruimte, niet 300 m<sup>2</sup> terras, maar 223 m<sup>2</sup> te realiseren. De vereniging verzoekt dan ook voor dit strandpaviljoen deze vierkante meters in het bestemmingsplan vast te leggen. De hoogtematen zijn in het nieuwe bestemmingsplan ruimer gemaakt. De vereniging vraagt om deze vast te stellen overeenkomstig het huidige bouwplan zodat er geen uitbreiding in hoogte gaat plaatsvinden.

Een vrijstellingsmogelijkheid voor het realiseren van een wellness-activiteit is volgens de vereniging voor dit paviljoen niet aan de orde. Mocht dat wel zo zijn dan maakt de vereniging hiertegen bezwaar.

Tot slot geeft de vereniging aan dat 't Haventje en de watertoren in Domburg niet op de lijst van Rijksmonumenten is terug te vinden. Beide rijksmonumenten zouden toegevoegd moeten worden op de lijst bij het bestemmingsplan.

### **Beantwoording 10**

De watertoren in Domburg, gelegen op het adres Nehalenniaweg 20, is in het concept ontwerp bestemmingsplan Buitengebied per abuis opgenomen. De watertoren valt namelijk nog onder het oude bestemmingsplan Kom Domburg en heeft als bestemming "Openbare en bijzondere doeleinden". Bij de laatste algehele herziening van dit bestemmingsplan Kom Domburg is de watertoren bewust niet meegenomen. De procedures voor beide plannen zouden elkaar kunnen frustreren. Na het onherroepelijk worden van het omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) is de bestemming van de watertoren "Wonen (2)". De nieuwe bestemming zal vervolgens bij de eerst volgende algemene herziening in het bestemmingsplan Kom Domburg worden opgenomen. De bestemming van de omliggende bij de watertoren behorende gronden is Natuur en wijzigt niet. Op grond van deze bestemming is het bijplaatsen van bijgebouwen niet toegestaan. De Watertoren is sinds 1997 aanwezig als Rijksmonument.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied van 1999 is in de voorschriften bepaald dat de oppervlakte van een strandpaviljoen niet meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup>. In aansluiting op een strandpaviljoen is een terras toegestaan met een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte van een strandpaviljoen mag ten hoogste 6 meter bedragen, met dien verstande dat beneden de vloerhoogte slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder wanden zijn toegestaan.

In het ontwerpplan is aangegeven dat de oppervlakte van een strandpaviljoen niet meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup>. In aansluiting op een strandpaviljoen is een terras toegestaan met een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte van een strandpaviljoen mag ten hoogste 6 meter bedragen, met dien verstande dat beneden de vloerhoogte slechts bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zonder wanden zijn toegestaan, met uitzondering van opslagruimte en/of kleed- en strandhuisjes met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 25 m<sup>2</sup>.

Dit betekent dat in het ontwerpplan nagenoeg de zelfde regels zijn opgenomen als in het huidige bestemmingsplan. In een bestemmingsplan worden algemene regels opgenomen. Regels die gelden voor, in dit geval, alle strandpaviljoens. Hier is dus sprake van het respecteren van de bestaande rechten. Rechten die gelden voor alle strandpaviljoens. Dit betekent dus dat het niet wenselijk is om bestaande rechten aan te tasten door kleinere oppervlaktes c.q. hoogtes voor één specifiek strandpaviljoen te gaan vastleggen. Zoals betrokkene aangeeft is de strandpaviljoenhouder bij het aanvragen van de omgevingsvergunning – bouwen- bereid geweest om een kleiner strandpaviljoen te realiseren, dan de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Het strandpaviljoen De Watertoren ligt in een gebied waar volgens het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Natuur-Strand geldt. In de bestemming Natuur-Strand is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor nevenactiviteiten als wellness. Dit betekent dat in het strandpaviljoen De Watertoren geen wellness-activiteiten kunnen plaatsvinden.

Het is juist dat 't Haventje en de Watertoren niet zijn opgenomen in de lijst van Rijksmonumenten. De Watertoren ligt niet in het gebied waarvoor het bestemmingsplan

Buitengebied van kracht is. De opmerking dat het Rijksmonument 't Haventje te Domburg, met postadres Van Teijlingenpark, in het buitengebied ligt, is juist. Dit betekent dat het perceel Van Teijlingenpark 18 te Domburg alsnog op bijlage 7 Monumenten en karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geplaatst moet worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel door de woning 't Haventje, Van Teijlingenpark 18 te Domburg te plaatsen op bijlage 7 van het bestemmingsplan Buitengebied (Monumenten en karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing).

### **3.2 Zienswijze 11 de heer A.H. van Leeuwen Kraaienestweg 1, 4351 RS Veere Samenvatting**

Betrokkene geeft aan dat het bouwvlak op het perceel Kraaienestweg 1 te Veere niet is vergroot terwijl dit bij andere percelen wel gebeurd is. Er is aangegeven dat dit wel vergroot zal worden. Gevraagd is hoe dit er dan uit komt te zien. Dit heeft hij tot op heden niet ontvangen. Gevraagd wordt of er nu aangegeven kan worden hoe de situatie eruit gaat zien als de Wro-zone eraan geplakt wordt bij het bouwblok.

Er wordt verlangd dat het gehele perceel bouwvlak/blok wordt. Hierbij wordt ook meegedacht incl. Wro-zone. Mocht dit niet gerealiseerd worden dan wordt er aangegeven dat er vele vergelijkbare situaties zijn waar het wel is gebeurd. Er zal dan een bezwaar zijn tegen deze situaties. Als voorbeeld wordt genoemd het perceel Werendijkseweg 12. Niet de indruk dat zij agrariër is maar heeft wel een bouwvlak. Kan zich voorstellen als daar de bestemming voormalig agrarisch geldt.

De heer Van Leeuwen gaat in beroep en zal ook een voorlopige voorziening aanvragen. Dit komt door deze wijze van procedure. Dit kan beperkt worden door bij het van kracht worden alles in orde is. Alle opmerkingen die eerder door betrokkene zijn aangedragen zijn niet meegenomen. Ook de positieve bestemming van de 2 woningen is niet meegenomen. Een derde wordt nog aangeleverd.

Dit perceel kan niet weer anders behandeld worden dan andere percelen. Het zal gewoon meegenomen moeten worden bij dit bestemmingsplan. Er ligt een toezegging van het college, ergens op papier, dat men een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een sanitaire voorziening/recreatieruimte welwillend zal bezien. Dit zal gebouwd moeten worden buiten het bestaande bouwvlak. Bij aanpassing van het bouwvlak is dit opgelost.

Bieweg, naast het sportveld, is een voormalig agrarisch bouwvlak maar verkrijgt wel een bouwvlak van 1,5 hectare. Er is geen agrariër meer. De vergroting kan impact hebben op o.a. financieel en ruimtelijk. Waarom moeten voormalig agrarische bouwvlakken vergroot worden. Volgens hem heeft men er hier geen recht op.

Geen agrarische bouwvlakken waarbij er niet getoetst is of men de afgelopen 5 jaar, sinds 2<sup>e</sup> herziening, nog een agrarisch bedrijf heeft. Niet vergroten van het bouwvlak.

Meiwerfweg is vergelijkbaar met het eigen perceel. Deze heeft wel een uitbreiding van het bouwvlak. Zit in de afwegingszone zou ook met het eigen perceel moeten. Het perceel van Brassier (Landschuurweg 7) heeft de bestemming wonen gekregen maar is een voormalig agrarisch bedrijfswoning. Zou een andere bestemming moeten hebben.

Polredijk natuurbestemming is niet gewenst. De mogelijkheden van het eigen perceel worden hierdoor beperkt.

Hij vraagt zich af wat de oranje lijn rondom de Polredijk betekent. Als dit de geluidszone is, wat is dan de consequentie hiervan? Zijn er dan beperkingen die er nu nog niet zijn? Zo ja dan gewenst om de zienswijze aan te vullen.

De positieve bestemming in het huidige bestemmingsplan voor wat betreft de minicamping lijkt weg te zijn. Als dit het geval is dan wordt hiertegen ingesproken/bezwaar gemaakt. De minicamping moet blijven.

Het positief bestemmen van de gebouwen op het betreffende perceel. Het bestaan van de gebouwen als zodanig kan er niet gesproken worden van illegaliteit ook gezien het overgangsrecht van de 2<sup>e</sup> herziening, in afwijking van de Wro. Bestaande bebouwing is daarbij gelegaliseerd. Dit moet nu verwerkt worden in het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar een gesprek 24 augustus 2010. Voorts wordt verwezen naar gesprek van 6 september 2010. Hierin wordt gerefereerd aan het gebruik en niet aan de gebouwen. Het overgangsrecht van de 2<sup>e</sup> herziening zou betekenen alsnog legalisatie.

Men zag een probleem dat er dan een 2<sup>e</sup> woning in het hoofdgebouw op de locatie zou worden gelegaliseerd. Er is een brief dat er een toezegging is gedaan. Het college zou zich er voor beijveren voor het positief bestemmen van het gebruik van de bebouwing. Deze brief is niet bij betrokkene te traceren. Het college wenst dit niet te erkennen noch te ontkennen.

Er is een bouwvergunning van 1987 waarbij er 2 woningen in het hoofdgebouw gerealiseerd zijn. De handhavingsbrief ging over het gebruik. Nu worden er 2 woningen, agrarisch, gerealiseerd. Er was toen blijkbaar geen echt bezwaar. Als dit doorgaat is dit probleem met betrekking tot bouwen en gebruik opgelost.

Men wenst, gelet op de toezeggingen/gesprekken/situatie, de aanwezige bebouwing incl. gebruik positief bestemd te zien. Er wordt verwezen naar een situatie aangegeven waarbij er vier recreatiewoningen positief werden bestemd bij een eerdere herziening.

In procedure Veerse Kreek is aangegeven dat een bepaald gebruik, verlenen zorg/werk/dagtherapie (meervoudig) gehandicapten, niet legaal was. Volgens betrokkene viel dit onder het convenant als zijnde wel mogelijk. Bestaand gebruik ten tijde van het convenant laten vallen onder het overgangsrecht.

Hoe zit het dan met Pitteperk waar een soortgelijke activiteit is? Hoe is deze in het bestemmingsplan opgenomen? Als daar iets bestemmingsplanmatig voor is opgenomen dan wenst men dit ook te hebben voor het eigen perceel.

Tegen het huidige bestemmingsplan, Kraaienestweg, is een zienswijze ingediend. Hierin zijn een aantal zaken aan de orde gesteld. Volledige verwijzing naar deze zienswijze. Voor zover bij deze herziening aan de orde zijn graag overnemen. Dit punt van deze zienswijze wordt schriftelijk aangevuld waar het om gaat.

Reëel agrarisch bedrijf, niet eens met hoe het nu geregeld wordt in het bestemmingsplan. Concreet is men tegen de regeling Nge's. De gemeente Veere maakt een bijzondere situatie ten aanzien van algeheel Nederland. Sluit nu aan bij de jurisprudentie van de Afdeling. Er is verwezen naar het bestemmingsplan buitengebied gemeente Vlissingen. Hierin staat een heldere begripsbepaling.

Tegen het loslaten van de zonerings. Bij de 2<sup>e</sup> herziening is goed beargumenteerd waarom vanuit planologisch oogpunt deze zonerings toch aan te brengen. Dit standpunt blijft staan en kan overgenomen worden.

Bieweg 5, eigendom van mevrouw E.D.M. van Leeuwen en de heer A.H. van Leeuwen. Dit is in gebruik bij het agrarisch bedrijf aan de Kraaienestweg 1/1a te Veere. Men wenst een agrarische bestemming zoals in het verleden. Het bouwvlak moet overeenstemmen met het perceel. Is ongeveer 240m<sup>2</sup>. Men wil een grote loods kunnen bouwen voor de opslag van hooi en ruwvoer.

### **Beantwoording 11**

Dit betreft een mondelinge zienswijze. Vervolgens is de zienswijze schriftelijk aangevuld c.q. aangepast. Zie hiervoor zienswijze 97. De totale beantwoording vindt plaats onder zienswijze 97.

### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 97.

### **3.2 Zienswijze 12, de heer A. Marinissen, Krabbeneiland 1, 4373 SL Biggekerke Samenvatting**

Betrokkene vraagt het agrarisch bouwblok Krabbeneiland 1 te Biggekerke aan te passen, zodat alle bouwwerken binnen het bouwblok zijn gesitueerd.

#### **Beantwoording 12**

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

In het ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok op het perceel Krabbeneiland 1 te Biggekerke deels voorzien aan de noord- en deels aan de oostkant. Het vergroten van het bouwblok op de wijze waarop de heer Marinissen aangeeft (een deel van het uitbreidingsgedeelte aan de noord- en oostzijde verkleinen en dit toevoegen aan de zuidzijde) levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

#### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende het agrarisch bouwblok van het perceel Krabbeneiland 1 te Biggekerke en wel zodanig dat het uitbreidingsgedeelte van het bouwblok aan de noord- en oostzijde worden verkleind en vervolgens deze uitbreidingsgedeelten van het bouwblok aan de zuidzijde worden toegevoegd (kaartblad 10).

### **3.2 Zienswijze 13, Van Dun Advies BV, Dorpsstraat 54, 5113 TE Ulicoten, gedaan namens de heer W. Duvekot, Boudewijnskerke 56 te Zoutelande Samenvatting**

De heer Duvekot exploiteert op de locatie Boudewijnskerke 56 een pluimveehouderij met rundvee en akkerbouw. Middels een inspraakreactie op het concept ontwerp bestemmingsplan heeft betrokkene kenbaar gemaakt dat één van de bestaande pluimveestallen buiten het in het concept ontwerpbestemmingsplan ingetekende bouwvlak was gesitueerd. In de gemeentelijke notitie naar aanleiding van de ingediende reacties op het concept ontwerpbestemmingsplan is aangegeven het bouwvlak aan te passen. Blijkens de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan is de stal nu binnen het bouwvlak gesitueerd. Bovendien heeft het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan de gewenste vorm en omvang. Op het deel van het bouwvlak, waar deze stal aanwezig is, ontbreekt echter de functieaanduiding "intensieve veehouderij". Daar dit deel ook in gebruik is voor de intensieve veehouderij, o.a. wegens de aanwezigheid van één van de pluimveestallen, dient deze functieaanduiding alsnog te worden toegevoegd. Concluderend verzoekt betrokkene om de functieaanduiding "intensieve veehouderij" aan het volledige bouwvlak toe te kennen.

#### **Beantwoording 13**

Het is juist dat het bouwblok voor het perceel Boudewijnskerke 56 te Zoutelande naar aanleiding van een inspraakreactie is aangepast. Echter, de aanpassing is niet op een juiste wijze doorgevoerd. In 2004 is, na het voeren van een WRO-procedure, medewerking verleend voor het realiseren van een pluimveestal die buiten het bouwblok is gesitueerd. Deze vergunde stal dient in het bouwblok met de functieaanduiding (iv) opgenomen te worden. Dit houdt in dat het bouwblok met de functieaanduiding (iv) ter

plaatse van de vergunde stal verruimd moet worden. Het uitbreidingsgedeelte (de zgn. Wro-zone) van het bouwblok is opgenomen ten behoeve van de grondgebonden tak van het bedrijf. In dit gedeelte wordt dus geen functieaanduiding (iv) opgenomen. De bestemmingsplankaart zal hierop aangepast worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende het agrarisch bouwblok met de functieaanduiding (iv) van het perceel Boudewijnskerke 56 te Zoutelande en wel zodanig dat het bouwblok met de functieaanduiding (iv) verruimd wordt zodat de vergunde stal in dit deel van het bouwblok is gesitueerd (kaartblad 9).

### **3.2 Zienswijze 14, de heer J.J. Kole, Bergweg 1, 4373 RH Biggekerke Samenvatting**

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is het bouwblok van Bergweg 3 zodanig ingetekend dat de bunker (welke bijna niet zichtbaar is vanwege grondaanvoer) in het bouwblok valt. Nu valt de betreffende bunker recentelijk onder cultuurhistorisch erfgoed en heeft men een cirkel rond de bunker getrokken. De vraag is of de oppervlakte welke cultuurhistorisch erfgoed is, bij het bouwblok van Bergweg 3 kan komen in westelijke richting.

### **Beantwoording 14**

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

In het ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok aan de Bergweg 3 te Biggekerke voorzien aan de westkant. De bunker ligt aan de noordzijde van het bouwblok. Onlangs is in het kader van het cultuurhistorisch erfgoed een cirkel rond de bunker aangegeven met als doel te voorkomen dat de bunker aan het zicht onttrokken wordt. Met andere woorden in dit kader wordt er voor gepleit bebouwing in de directe omgeving van de bunker te voorkomen. Omdat bedoelde cirkel deels over het agrarische bouwblok ligt, is het redelijk om het bouwblok aan te passen op de wijze waarop de heer Kole aangeeft. De voorgestelde aanpassing van het bouwblok levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende het agrarisch bouwblok van het perceel Bergweg 3 te Biggekerke en wel zodanig dat een deel ter plaatse van de cirkel rondom de bunker van het bouwblok wordt verkleind en vervolgens dit gedeelte van het bouwblok aan de westzijde wordt toegevoegd (kaartblad 12b).

### **3.2 Zienswijze 15, de heer J.P. Francke, Strandweg 5, 4371 PJ Koudekerke Samenvatting**

In het voorjaar 2012 is er een mogelijkheid geweest om de eigen wensen kenbaar te maken ten aanzien van het nieuwe bouwblok Strandweg 5 te Koudekerke. Daar is ook gebruik van gemaakt. Bij de nieuwste kaarten is dit verzoek echter niet gehonoreerd, zodat nogmaals de wensen kenbaar gemaakt worden. De gewenste uitbreiding van het bouwblok moet niet achter het bedrijf komen, maar rechts aansluitend richting camping

Duinzicht. De breedte moet dan 25 meter zijn en de totale lengte 91 meter. Het restant van het nieuwe bouwblok mag dan weer achter aansluiten aan het bestaande bouwblok. De reden is dat de gebouwen en erfverharding op één lijn komen met daarna aansluitend de minicamping. In de situatie die nu is getekend, komt het nieuwe bouwblok achter de minicamping. Dit is niet gewenst omdat betrokkene dan over de minicamping naar zijn eventuele nieuwe bouwblok moet. Dit is een onmogelijke situatie.

### **Beantwoording 15**

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

In het ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok aan de Strandweg 15 voorzien aan de zuidkant (achterzijde van het bedrijf). Het bouwvlak ligt nu op een afstand van ca. 32 meter van de camping. Een camping is aan te merken als verblijfsrecreatie.

In de provinciale verordening is aangegeven dat in een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal op buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden agrarische gebouwen, anders dan kassen, worden toegelaten deze gebouwen niet toegelaten worden binnen een afstand van 100 meter tot gronden waarop woon- of verblijfsrecreatieve functies zijn toegelaten.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de vigerende agrarische bouwvlakken gerespecteerd. Bij het bepalen van de uitbreidingsrichting (0,5 hectare) van het bouwvlak, die kan worden benut middels een ontheffing, is het uitgangspunt gehanteerd dat deze niet in de richting van bovengenoemde gevoelige functies mag plaatsvinden indien de afstand 100 of minder meter is. Dit betekent dat uitbreiding richting de camping niet mogelijk is.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 16, de heer W. Verhage, Breeweg 9, 4371 SB Koudekerke Samenvatting**

Betrokkene geeft aan dat op de bestemmingsplankaart ten noord-oosten van het agrarisch bouwblok Breeweg 9 te Koudekerke de aanduiding WR-A-1 is vermeld. Hij vraagt of dat inhoudt dat dat gedeelte van het perceel archeologisch waardevol is, en zo, ja sinds wanneer en waarom is dat. Tevens vraagt hij of daar een rapport van aanwezig is.

Voorts verzoekt hij het agrarisch bouwblok aan te passen zodat alle gebouwen binnen het bouwblok zijn gesitueerd.

### **Beantwoording 16**

In reactie op de zienswijze heeft de archeologisch deskundige in detail naar de redenen gekeken, waarom ten noordoosten van het bouwblok ook een archeologische vindplaats met Waarde Archeologie 1 staat gekarteerd. Deze vindplaatsen zijn ten behoeve van de archeologische inventarisatie, die aan de basis ligt van de Walcherse archeologische beleidsadvieskaart en daarmee ook van de verbeelding van het bestemmingsplan, overgenomen uit de landelijke database ARCHIS II. Deze database wordt beheerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Bij het maken van de beleidsadvieskaart zijn alle vindplaatsen nader bekeken. Een groot aantal is indertijd al afgefallen, omdat de vindplaatsen / vondstmeldingen niet geheel betrouwbaar leken of bleken. De vindplaats

(waarnemingsnummer 19847 in ARCHIS II) aan de Breeweg 9 te Koudekerke is toen gehandhaafd, omdat het om de vondstlocatie van middeleeuwse aardewerkscherven ging. De kans is reëel aanwezig dat in de ondergrond resten aanwezig zijn van een middeleeuwse nederzetting of boerenerf die in verband staat met de iets verder oostelijk gelegen vliedberg. Nadere studie van de invoergegevens van de vindplaats in ARCHIS II leert dat de vondstmelding weliswaar uit de jaren 1946/47 stamt, maar desondanks als betrouwbaar kan worden gezien. De coördinaten zijn accuraat en niet afgerond.

De gemeente Veere ziet daarom de Waarde Archeologie 1 op deze locatie ten noordoosten van het bouwblok graag gehandhaafd.

Wel hanteert de gemeente een zeer pragmatische benadering van de vergunningaanvragen. Voor aanvragen, waarbij in de gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde (Waarde Archeologie 3) de bodemingrepen wel boven de 500 m<sup>2</sup> uitstijgen, wordt in de procedure voor het archeologisch onderzoek een eerste stap opgenomen. Hierbij weegt de archeologisch deskundige de noodzaak van archeologisch onderzoek af. Deze eerste stap is vooral bedoeld om initiatiefnemers de kosten van nodeloos archeologisch onderzoek te besparen. In de afgelopen vijf jaar is dan ook maar in één geval een archeologisch onderzoek voorafgaand en tijdens de bouw van een stal noodzakelijk geacht. Het ging hierbij om een mestkelder van 2 meter diepte en 900 m<sup>2</sup> aan oppervlak.

Hierbij is het voor de heer Verhage van belang dat bij het vaststellen van het archeologiebeleid in 2009 (Nota archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008, pag. 12-13) inclusief de daarbij behorende vrijstellingregeling ook is vastgesteld dat normaal agrarisch gebruik, inclusief het aanbrengen van drainage, is uitgezonderd van de onderzoekspllicht.

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

In het ontwerpplan is het agrarisch bouwblok aan de Breeweg 9 te Koudekerke niet juist ingetekend omdat niet alle gebouwen binnen het bouwblok zijn gesitueerd. Dit houdt in dat het bouwblok aangepast dient te worden. Het aanpassen van het bouwblok op de wijze waarop de heer Verhage aangeeft levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende het agrarisch bouwblok van het perceel Breeweg 9 te Koudekerke en wel zodanig dat het bouwblok aan de zuidzijde vergroot wordt en er een meer rechthoekig bouwblok ontstaat (kaartblad 13).

### **3.2 Zienswijze 17, Heemkundige Kring Walcheren, secr. Toorenvliedtwegje 4, 4335 HE Middelburg**

#### **Samenvatting**

Het bestuur van de HKW heeft waardering voor de inhoud van het bestemmingsplan waarmee een nieuw en objectief hanteerbaar kader ontstaat voor de beoordeling van toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied. Het bestuur is verheugd dat ook de cultuurhistorische waarden van het buitengebied in het bestemmingsplan een plaats hebben gekregen. Het bestuur juicht het toe dat werk wordt gemaakt van een streekeigen (en daarmee cultuurhistorisch verantwoorde) inpassing van gebouwen in het

landschap (onder meer door streekeigen beplanting). Het bestuur beveelt aan dat naar analogie hiermee meer concreet inzicht wordt gegeven in wat bij nieuwbouw en aanpassing van gebouwen verstaan kan worden onder streekeigen bouw of de gebiedsgerichte criteria en elementen die bij de bouw en verbouw een rol dienen te spelen, zodat ook bij vernieuwing de bebouwing daadwerkelijk een positieve bijdrage levert aan het (open) landschap.

Daarnaast heeft het bestuur een aantal kanttekeningen bij het ontwerpbestemmingsplan. In de eerste plaats steunt het bestuur de raad bij zijn opvattingen dat er op Walcheren geen ruimte is voor uitbreiding van de intensieve veehouderij, noch op planologische, noch op maatschappelijke gronden. Verduurzaming van de intensieve veehouderij acht het bestuur een contradictio in terminis.

In de tweede plaats meent het bestuur dat er op Walcheren geen plaats is voor glastuinbouw, noch als substantiële neventak van het agrarisch bedrijf, noch als hoofdactiviteit. Nog afgezien van mogelijke lichthinder past glastuinbouw (evenals de intensieve veehouderij) niet bij de kleinschaligheid van het buitengebied en sluit het slecht aan bij de belangrijke recreatieve functie die het buitengebied vervult. Daarmee is ook een economisch belang gediend. Het bestuur meent dat de raad in het ontwerpbestemmingsplan nog te coulant is ten aanzien van mogelijke uitbreidingen van glasopstanden.

In de derde plaats vraagt het bestuur de raad om het gebruik van grondwallen in meer algemene zin uit te sluiten. In het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat uit landschappelijke overwegingen het gebruik van grondwallen niet is toegestaan om landgoederen van de naastgelegen percelen af te scheiden. De voorbeelden die het bestuur kent om kampeer- of recreatieterreinen met grondwallen aan het oog te onttrekken acht het geen gelukkige voorbeelden van landschappelijke inpassing. Tenslotte gaat het bestuur er van uit dat het beleid met betrekking tot Nieuwe Economische Dragere het mogelijk zal maken dat hergebruik van beeldbepalende, karakteristieke agrarische gebouwen niet beperkt blijft tot landbouwgerelateerde of recreatieve activiteiten.

### **Beantwoording 17**

In de gemeentelijke Welstandsnota 2012 wordt welstandsbeleid vermeld over het agrarisch middengebied. Hierin wordt het volgende gesteld.

De gevoeligheden binnen het (agrarische) middengebied liggen voornamelijk in de openheid van het landschap en daarmee de zichtbaarheid van het landschap en daarmee de zichtbaarheid vanaf grote afstand van bebouwingselementen. Het welstandsbeleid is erop gericht op handhaving van de oorspronkelijke karakteristiek (streekeigen) van de historische boerderijen, kleine bebouwinglinten, molens en buitenplaatsen.

Bebouwingselementen moeten op een zorgvuldige manier worden ingepast zonder afbreuk te doen aan het omliggende landschap of de architectonische eenheid van het gebouw. Hiervoor zijn in de welstandsnota 2012 welstandscriteria aangegeven waarop de welstandsc commissie toets en advies geeft aan het college. Criteria met betrekking tot situering, massa en vorm, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur en materiaal.

Hierdoor wordt door de raad voldoende waarborg gegeven voor het open landschap

In de in 2009 vastgestelde Landbouwnota is besloten voor de bestaande iv-bedrijven maatwerk te leveren aan het ontstaan van toekomstgerichte bedrijven die ruimtelijk en landschappelijk passen in het gebied en een concurrerende positie in de markt kunnen innemen. Eén van de aandachtspunten daarbij is verduurzaming van de sector door toepassing van nieuwe technieken en voorzieningen voor dierenwelzijn. Verduurzaming is volgens ons wel degelijk een mogelijkheid.

Voor wat betreft de mogelijkheden voor glastuinbouw merken we het volgende op. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied van 1999 is als neventak bij agrarische bedrijven een oppervlakte van maximaal 2.000 m<sup>2</sup> aan glastuinbouw binnen het bouwblok toegestaan. Dit geldt overigens niet in de gebieden "open, nagenoeg onbebouwd gebied" en "besloten, nagenoeg onbebouwd gebied". Deze regeling is op dezelfde wijze opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.



In de gemeente Veere zijn 7 solitaire glastuinbouwbedrijven. Deze bestaande bedrijven moeten ontwikkelingsmogelijkheden hebben, waarbij is uitgegaan van de mogelijkheden die de provincie in het Omgevingsplan 2012-2018 biedt. Uiteraard geldt dat bij uitbreiding van glastuinbouw, de uitbreiding passend moet zijn binnen de uitgangspunten van de Landschapsvisie.

In de artikelen die betrekking hebben op grotere percelen is een regeling opgenomen over het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde (voorheen het zgn. aanlegvergunningstelsel). In deze artikelen (Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden, Agrarisch met waarden – Landschapswaarden, Natuur-Buitenplaats en Wonen-Landgoed) is aangegeven dat het verboden is grondwallen aan te leggen. Hiermee is in het bestemmingsplan Buitengebied in voldoende mate de aanleg van grondwallen uitgesloten. De regulierkampeerterreinen en zomerhuizenterreinen zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, maar in respectievelijk het bestemmingsplan Kampeerterreinen en bestemmingsplan Zomerhuizenterreinen. Het is juist dat het beleid met betrekking tot Nieuwe Economische Draggers het mogelijk maakt dat hergebruik van beeldbepalende, karakteristieke agrarische gebouwen niet beperkt blijft tot landbouwgerelateerde of recreatieve activiteiten. Zo zijn bijvoorbeeld ook aan-huis-gebonden beroepen, medische dienstverlening en overige dienstverlening mogelijk. Onder "overige dienstverlening" wordt onder andere verstaan tentoonstellingsruimte, adviesbureau, kunst of antiekhandel.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 18, de heer J.R. Walhout, Noordweg 62, 4356 ED Oostkapelle Samenvatting**

Betrokkene geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied het perceel Noordweg 62 te Oostkapelle is aangemerkt als Wonen. Het betreft hier echter een voormalig agrarisch bedrijf (varkenshouderij). Betrokkene vraagt dan ook de bestemming Wonen te wijzigen in Voormalig agrarisch bedrijf. Indien de zienswijze niet gehonoreerd wordt, wenst hij, alvorens het plan zijn definitieve vorm krijgt, gehoord te worden.

### **Beantwoording 18**

Het perceel Noordweg 62 te Serooskerke heeft in het ontwerpplan de bestemming Wonen verkregen. Omdat er voorheen een agrarisch bedrijf aanwezig was, is het terecht om aan de bestemming Wonen de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf" toe te voegen.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart, en wel zodanig dat voor het bouwvlak van het perceel Noordweg 62 te Oostkapelle aan de bestemming Wonen de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf" wordt toegevoegd "W (sw-vab)" (kaarblad 7).

### **3.2 Zienswijze 19, de heer F. Zwemer, Oostkapelseweg 85, 4353 EG Serooskerke Samenvatting**

De zienswijze heeft betrekking op het onderdeel van het bestemmingsplan grenzend aan het perceel Oostkapelseweg 85 te Serooskerke. In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming Verkeersdoeleinden verkregen. Dit perceel vormt echter al sinds enige tijd één geheel met het perceel Oostkapelseweg 85, welk perceel zelf binnen het bestemmingsplan Kom Serooskerke valt. Betrokkene verzoekt dan ook de bestemming Verkeersdoeleinden te wijzigen in Wonen.

Tevens vraagt betrokkene of deze wijziging aanleiding geeft om de grens van het plan Kom Serooskerke c.q. Buitengebied Veere aan te passen en zo ja, op welke wijze en op

welke gronden. Indien de zienswijze niet gehonoreerd wordt, wenst hij, alvorens het plan zijn definitieve vorm krijgt, gehoord te worden.

In de aanvullende zienswijze die op 22 februari 2013 is ontvangen verzoekt betrokkene het perceel dat in het ontwerpbestemmingsplan met "verkeersdoeleinden" is aangemerkt, aan te merken als "voormalig agrarisch bedrijf". Tevens verzoekt betrokkene het gehele perceel te situeren in het Buitengebied, in plaats van gedeeltelijk in het Buitengebied en gedeeltelijk in Kom Serooskerke.

### **Beantwoording 19**

Het perceel Oostkapelseweg 85 te Serooskerke omvat de kadastrale percelen sectie G, nr. 1944 en G, nr. 2755. Het perceel nr. 1944 ligt binnen het bestemmingsplan Kom Serooskerke en heeft een woonbestemming. Het perceel nr. 2755 ligt in het buitengebied en heeft de bestemming Verkeer, aansluitend aan de rotonde Oostkapelseweg/rondweg Serooskerke.

Het verzoek van betrokkene om het gehele perceel Oostkapelseweg 85 in één bestemmingsplan op te nemen is een logisch verzoek. Omdat er in het verleden sprake is geweest van een agrarisch bedrijf kan het perceel in zijn geheel opgenomen worden in het bestemmingsplan Buitengebied met de bestemming Wonen en de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf" , W (sw-vab). De bestemming Verkeer voor het perceel nr. 2755 kan geschrapt worden, omdat het perceelsgedeelte niet ten dienste is van de rotonde Oostkapelseweg/rondweg Serooskerke.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart, en wel op de volgende onderdelen:

- het gehele perceel Oostkapelseweg 85 te Serooskerke (kadastraal bekend sectie G, nr. 1944 en 2755) wordt in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen;
- aan het gehele perceel Oostkapelseweg 85 te Serooskerke wordt de bestemming Wonen met de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf" , W (sw-vab) toegekend (kaartblad 7).

### **3.2 Zienswijze 20, de heer J. Cevaal, Jacob Catsweg 5, 4364 TE Grijskerke Samenvatting**

Betrokkene verzoekt het agrarisch bouwblok op het perceel Jacob Catsweg 5 te Grijskerke aan te passen. In die zin dat aan de noord en zuidzijde een uitbreidingsdeel wordt toegevoegd en aan de oostzijde een deel wordt geschrapt. Dit omdat eventuele bedrijfsuitbreiding op een dergelijke manier een meer natuurlijke groei oplevert. Daarbij is uitgegaan van 20 m uit het hart van de Middelburgseweg, ook al zou van de provincie bebouwing op 40 m uit het hart van de weg moeten plaatsvinden.

### **Beantwoording 20**

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

In het ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok aan de Jacob Catsweg 5 deels voorzien aan de oost- en deels aan de zuidkant. Het vergroten van het bouwblok op de wijze waarop de heer Cevaal aangeeft levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

Voor wat betreft het al dan niet bouwen binnen 40 m uit het hart van de weg, kan opgemerkt worden dat op grond van de provinciale Wegenverordening het verboden is langs wegen buiten de bebouwde kom bouwwerken te maken of te hebben binnen een afstand uit de as van de weg van 40 m voor wegen die in beheer zijn bij de provincie. Dit betekent dat binnen genoemde afstand alleen bebouwing, na positief advies van de wegbeheerder, mogelijk is.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende het agrarisch bouwblok van het perceel Jacob Catsweg 5 te Grijskerke en wel zodanig dat het uitbreidingsgedeelte van het bouwblok aan de oostzijde wordt verkleind en vervolgens dit uitbreidingsgedeelte van het bouwblok aan de noord- en zuidzijde wordt toegevoegd (kaartblad 11).

### **3.2 Zienswijze 21, de heer W.M. Engelberts, Poppendamseweg 13, 4365 SB Meliskerke**

#### **Samenvatting**

Het terrein aan de Poppendamseweg 13 te Meliskerke is slechts voor een gedeelte met de kleur geel op de ontwerpbestemmingsplankaart ingevuld, en niet volgens de werkelijkheid, zijnde een totale oppervlakte van 5,7 ha. De bestemming die aan het perceel is toegekend zijnde Wonen/Landhuis (WL) stemt niet overeen met de status, die het perceel sedert 1 december 1999 officieel heeft verkregen, namelijk die van landgoed in het kader van de Natuurschoonwet 1928. Dit betekent dat het perceel de bestemming "Wonen/Landgoed" dient te verkrijgen. Tot slot is een beknopt overzicht – op een eerder gemeentelijk verzoek in 2000 opgesteld – van de ontwikkelingen, die het betreffende perceel met name in de laatste decennia heeft ondergaan.

#### **Beantwoording 21**

Het totale perceel Poppendamseweg 13 te Meliskerke heeft in het huidige bestemmingsplan Buitengebied, bij de 2<sup>e</sup> herziening, de bestemming Woondoeleinden met de subbestemming Landhuis verkregen. Dit is voorts op de bestemmingsplankaart aangegeven.

In het ontwerpplan heeft het perceel de bestemming Wonen met de aanduiding "specifieke vorm van wonen – landhuis", W(sw-lah), verkregen. Op de kaart is een bouwvlak aangegeven op het perceel kadastraal bekend sectie F, nr. 1202. Overeenkomstig het huidige bestemmingsplan moet het bouwvlak tevens het perceel sectie F, nr.1203 beslaan. Dit betekent dat bouwvlak verruimd dient te worden. Dat een perceel in het kader van de Natuurschoonwet 1928 als landgoed wordt aangemerkt, betekent niet dat dan automatisch ook planologisch het perceel als landgoed aangemerkt moet worden.

Daar komt bij dat in het bestemmingsplan Buitengebied een zone is aangegeven waar volgens de gemeente landgoederen in principe opgericht mogen worden. Het perceel Poppendamseweg 13 ligt buiten de betreffende zoneringszone. Omdat het perceel buiten de zone ligt waar landgoederen opgericht mogen worden, is het thans niet mogelijk het perceel als zodanig te bestemmen.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart en wel zodanig dat het perceel Poppendamseweg 13 te Meliskerke in zijn geheel (sectie F, nr. 1202 en 1203) de bestemming Wonen met de aanduiding "specifieke vorm van wonen – landhuis", W(sw-lah), verkrijgt (kaartblad 10).

### **3.2 Zienswijze 22, de heer A.W. van Haften, namens de eigenaren van 't Haventje in Domburg, Kerkstraat 20, 6543 KK Nijmegen**

#### **Samenvatting**

De eigenaren van 't Haventje geven aan op twee punten overeenstemming bereikt te hebben met initiatiefnemers over ontwikkelingen in het Nehalenniagebied. Die overeenstemming zien ze graag bestendigd in het bestemmingsplan Buitengebied. De eigenaar van de watertoren gaat deze verbouwen tot één woning. De eigenaren zijn blij dat hiermee een rijksmonument behouden blijft. De vergunning wordt verleend met een vrijstelling. De nieuwe situatie moet dan nog geregeld worden in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Buitengebied is daar zeer geschikt voor. De plangrens kan rechtgetrokken worden (zoals in het concept ontwerp bestemmingsplan). De contour van de watertoren kan omlijnd worden en het bouwvlak kan een woonbestemming krijgen met daarin een hoogteaanduiding gelijk aan de huidige hoogte van de watertoren. Het omringende grondgebied kan de bestemming natuur krijgen waarmee voorkomen wordt dat vergunningvrije bouwwerken worden gerealiseerd in het kwetsbare duingebied. Hiermee is niet alleen de bouwactiviteit geregeld maar zijn ook bestemming, volume en onmogelijkheid voor bijgebouwen na het gereedkomen van de restauratie gewaarborgd.

De eigenaren van 't Haventje zijn nog in gesprek met de eigenaar van het strandpaviljoen De Watertoren over de exacte situering van het paviljoen. In het bestemmingsplan is nu een bouwvlak ingetekend waar de geplande nieuwbouw in past. Met de eigenaar is afgesproken dat de nieuwbouw minder vierkante meters zal beslaan dan in het nu geldende bestemmingsplan zijn genoemd. Afgesproken is om geen 300 m<sup>2</sup>, maar 256 m<sup>2</sup> overdekte ruimte, niet 300 m<sup>2</sup> terras, maar 223 m<sup>2</sup> te realiseren. De eigenaren verzoeken dan ook voor dit strandpaviljoen deze vierkante meters in het bestemmingsplan vast te leggen. De hoogtematen zijn in het nieuwe bestemmingsplan ruimer gemaakt. De eigenaren vragen om deze vast te stellen overeenkomstig het huidige bouwplan zodat er geen uitbreiding in hoogte gaat plaatsvinden.

Een vrijstellingsmogelijkheid voor het realiseren van een wellness-activiteit is volgens de vereniging voor dit paviljoen niet aan de orde. Mocht dat wel zo zijn dan maakt de vereniging hiertegen bezwaar.

De eigenaren van 't Haventje geven aan dat 't Haventje en de watertoren in Domburg niet op de lijst van Rijksmonumenten is terug te vinden. Beide rijksmonumenten zouden toegevoegd moeten worden op de lijst bij het bestemmingsplan.

Tot slot is in de regels (artikel 20) de bestemmingsomschrijving voor "Wonen" gegeven. Daar staat dat het gaat om "huisvesting van personen in een woning". De vraag is of hier permanente bewoning mee bedoeld wordt. 't Haventje (Burgemeester Van Teijlingenpark 18) is al sinds 1950 een recreatiewoning. De aanduiding recreatiewoning staat niet op de plankaart. In de toelichting staat dat binnen de woonbestemming zowel permanente bewoning als recreatieve bewoning toegestaan is. Artikel 20.1 onder a van de regels spooft daar niet mee.

## **Beantwoording 22**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 10.

Daarbij kan over de bestemmingsomschrijving voor "Wonen" het volgende worden opgemerkt. De bestemmingsregel over Wonen in het bestemmingsplan Buitengebied is niet van toepassing op het Burgemeester van Teijlingenpark omdat dit park niet ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan Buitengebied geldt. In het buitengebied geldt dat een burgerwoning in principe zowel permanent als recreatief bewoond mag worden. Dit geldt dus ook voor de woning Burgemeester Van Teijlingenpark 18, die in het buitengebied is gelegen. Er zijn echter uitzonderingen. Die uitzonderingen houden verband met nadelige (milieu)gevolgen bij omzetting van een recreatief bewoonde burgerwoning naar een permanent bewoonde burgerwoning voor aangrenzende (agrarische) bedrijven. In die gevallen waar een omzetting nadelige gevolgen heeft voor aangrenzende (agrarische)bedrijven mag de burgerwoning alleen recreatief bewoond worden.

Het is juist dat 't Haventje en de Watertoren niet zijn opgenomen in de lijst van Rijksmonumenten. De Watertoren ligt niet in het gebied waarvoor het bestemmingsplan

Buitengebied van kracht is. De opmerking dat het Rijksmonument 't Haventje te Domburg, met postadres Van Teijlingenpark, in het buitengebied ligt, is juist. Dit betekent dat het perceel Van Teijlingenpark 18 te Domburg alsnog op bijlage 7 Monumenten en karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geplaatst moet worden.

### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 10. De woning 't Haventje, Van Teijlingenpark 18 te Domburg te plaatsen op bijlage 7 van het bestemmingsplan Buitengebied (Monumenten en karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing).

### **3.2 Zienswijze 23, Vereniging van Eigenaren Résidence Ruimzicht, de heer M. Simons, Mathildastraat 46, 4901 HC Oosterhout**

#### **Samenvatting**

De zienswijze van het bestuur, mede namens 36 appartementseigenaren, richt zich hoofdzakelijk op het clubgebouw (met bijgebouw) van de Domburgsche Golfclub. Het betreffende gebouw is gelegen op een terrein dat deel uitmaakt van gronden die bestemd zijn voor behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde. Meer in het bijzonder zijn de gronden voorzien van de aanduiding "duingebied" en "golfbaan".

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid dat een omgevingsvergunning wordt verleend, waarbij wordt afgeweken van artikel 11.2.2. onder d, voor vergroting van de maximale oppervlakte van het clubhuis met maximaal 20%. Hierdoor zou de oppervlakte van het clubhuis uitgebreid kunnen worden van 515 m<sup>2</sup> tot 618 m<sup>2</sup>. Juist in verband met de omstandigheid dat de gronden waarin het betreffende gebouw is gelegen in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding heeft van specifieke vorm van natuur/duingebied en golfbaan meent het bestuur dat, voor wat betreft het gebouw Schelpweg 26 (clubhuis) het vast te stellen bestemmingsplan zou moeten bepalen dat voor het betreffende gebouw in de toekomst geen uitbreiding tot een grotere oppervlakte (dan thans het geval is) toegestaan wordt.

Verder wordt op grond van het huidige bestemmingsplan al de mogelijkheid geboden om, in geval van gebouwen, een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter toe te staan. Om dezelfde redenen die hiervoor zijn aangehaald, is het bestuur van mening dat, voor wat betreft de huidige bebouwing op de gronden aangeduid met Schelpweg 26 het bestemmingsplan de bepaling dient te bevatten dat in geen geval met een hogere goot- en nokhoogte mag worden gebouwd dan de ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan daadwerkelijke goot- en nokhoogte. Ook dat doet recht aan de doelstelling van het ontwerpbestemmingsplan van behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke waarde.

### **Beantwoording 23**

Het perceel Schelpweg 26 te Domburg heeft volgens het huidige bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Natuurgebied met de subbestemming duingebied/Waterstaatswerken/Recreatie met de subbestemming golfbaan (Nd/WW/Rg). Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de voorschriften in artikel 24. In de voorschriften is aangegeven dat de bestaande oppervlakte 515 m<sup>2</sup> bedraagt. Vervolgens is onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid opgenomen voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen tot maximaal 20%. In de voorschriften is aangegeven dat de goothoogte en bouw(nok)hoogte respectievelijk 6 en 10 m bedragen. Echter, op de kaart behorende bij het bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 4 m aangegeven. Dit betekent dat voor het perceel Schelpweg 26 een goothoogte van 4 m geldt. De nokhoogte mag niet meer dan 4 meter afwijken van de toegestane goothoogte. In dit geval dus 8 m.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Natuur met de aanduiding golfbaan en de specifieke vorm van natuur- en duingebied "N(go)(sn-dg)". In de regels is aangegeven dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen met maximaal 20% vergroot mag worden. De maximaal toelaatbare goot-/nokhoogte is in de regels niet op een heldere manier aangegeven. Voorts is op de kaart geen aanduiding omtrent hoogte vermeld. Dit betekent dat alsnog een duidelijke omschrijving dient plaats te vinden. Daarbij geldt dat bestaande rechten gerespecteerd moeten worden. Dit houdt in dat een uitbreidingsmogelijkheid met 20% gehandhaafd dient te worden. Bovendien moet de goothoogte op 4 m en de nokhoogte op 8 m aangegeven worden. Voorts dient het gebouwtje dat bij de entree staat met een bouwvlak op de bestemmingsplankaart aangegeven te worden. Om een eventuele uitbreiding van 20% daadwerkelijk mogelijk te maken, dienen de bouwvlakken verruimd te worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

- in artikel 11.2.2. moet aangegeven worden dat de goot- en bouw(nok)hoogte ter plaatse van de aanduiding golfbaan respectievelijk 4 en 8 meter mag bedragen;
- op de bestemmingsplankaart dient voor het gebouwtje bij de entree een bouwvlak toegekend te worden (kaartblad 6);
- de bouwblokken dienen verruimd te worden om een eventuele uitbreiding van 20%, zoals opgenomen in bijlage 6, mogelijk te maken.

## **3.2 Zienswijze 24, de heer P. Marinissen, Middelburgseweg 10, 4364 TC Grijpskerke**

### **Samenvatting**

Betrokkene geeft als minicamping-eigenaar aan dat in hoofdstuk 2, artikel 3.1 is aangegeven dat de totale oppervlakte aan voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>. In 3.2.2. punt h is vermeld dat de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>, indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering.

Een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> is veel te weinig om op een flexibele wijze kwaliteit te kunnen leveren en is voorts binnen onze sector al lange tijd achterhaald. Dit is al het geval voor een reguliere minicamping met 15 standplaatsen, maar geldt nog veel sterker voor een uitgebreide minicamping tot 25 standplaatsen. Sanitaire voorzieningen, recreatieruimtes, fietsenstallingen (met oplaadvoorzieningen E-fietsen) en waarschijnlijk in de toekomst privésanitair moeten dan alle binnen deze zeer beperkte ruimte worden gerealiseerd.

Punt 3.2.2. h biedt nog opening voor het toepassen van meerdere bouwlagen. Meerdere bouwlagen is echter op meerdere gronden nadeliger dan laagbouw op een groter oppervlak. De argumenten hiervoor zijn: niet rolstoeltoegankelijk, planologisch/esthetisch een "flatgebouw" is een stuk minder fraai dan een laag gebouw onder de beplanting en minder praktisch omdat de gasten de trap op moeten.

Betrokkene pleit er dan ook voor om de beperking qua oppervlakte aan voorzieningen/gebouwen te schrappen of minstens de toegestane oppervlakte te verdubbelen naar 400 m<sup>2</sup>.

Tot slot staat onder 3.2.3 de zinsnede "overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een hoogte van 3 meter". Voor diverse bouwwerken (geen gebouwen zijnde) is het wenselijk de hoogte te conformeren aan die van kampeermiddelen (5 meter). Dit kan van belang zijn voor het plaatsen van speeltoestellen die hoger zijn dan 3 meter.

## Beantwoording 24

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is (in de 3<sup>e</sup> herziening) aangegeven dat voor een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 15 standplaatsen er sanitaire voorzieningen en kleine recreatieruimten ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein mogen worden ondergebracht in bestaande gebouwen op het agrarisch bouwblok met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering mag binnen het bouwblok één nieuw gebouw worden opgericht van maximaal 100 m<sup>2</sup> en een maximale goot- of boeibordhoogte van 3 m. Bij een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 standplaatsen mogen er sanitaire voorzieningen en kleine recreatieruimten in bestaande gebouwen worden ondergebracht tot een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. Ook hier geldt indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering binnen het bouwblok één nieuw gebouw opgericht mag worden van maximaal 200 m<sup>2</sup>.

Tot slot is het mogelijk om sanitaire voorzieningen of kleinschalige recreatieruimten met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> buiten het bouwblok te realiseren, indien aangetoond wordt dat oprichting binnen het bouwblok niet mogelijk is.

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat de totale oppervlakte aan voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>. Indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering mogen nieuwe gebouwen gerealiseerd worden mits de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup>.

In het ontwerpbestemmingsplan is geen maximale goothoogte van 3 m opgenomen, zodat het inderdaad in principe mogelijk is meerdere lagen toe te passen.

In de zienswijze wordt aangegeven dat een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> veel te weinig is om op een flexibele wijze kwaliteit te kunnen leveren en is voorts binnen de sector al lange tijd achterhaald.

In verband daarmee is bezien op welke wijze verruiming mogelijk is.

Als eerste uitgangspunt geldt dat bebouwing alleen binnen de bouwblokken gerealiseerd mag worden. Gelet op de verruiming van de bouwblokken wat nu wordt doorgevoerd, moet realisering van gebouwen binnen het bouwblok mogelijk zijn. Voor bebouwing binnen het bouwblok is voor alle gebouwen één maat voor de maximaal toegestane goothoogte en één maat voor de maximaal toegestane bouw(nok)hoogte aangegeven. Het is geen verplichting om gebouwen met de maximale toegestane hoogtes te realiseren, maar het mag. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt in hoogtes in relatie tot het gebruik van de gebouwen.

Het kleinschalig kamperen wordt aangemerkt als een niet-agrarische neventak. In het bestemmingsplan zijn in de doeleindenomschrijving meerdere vormen van niet-agrarische neventakken aangegeven, te weten verkoop van boerderij- en streekproducten, opslag van strandhuisjes, opslag van kleedcabines, opslag van kampeermiddelen, opslag van boten, opslag van agrarische producten, de stalling van paarden en sanitaire voorzieningen en kleine recreatieruimten ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein.

Voor al deze activiteiten geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het agrarisch bouwblok en binnen bestaande bebouwing.

Voor de verkoop van boerderij- en streekproducten en voor de sanitaire voorzieningen en kleine recreatieruimten ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein zijn afzonderlijke maximale oppervlaktes genoemd. Voor de overige niet-agrarische neventakken zijn geen maximale oppervlakten genoemd.

Bij de verkoop van boerderij- en streekproducten is dit wel noodzakelijk omdat er sprake is van detailhandelsactiviteiten. Grootschalige detailhandelsactiviteiten mogen niet in het buitengebied plaatsvinden.

Gelet hierop is het alleszins verdedigbaar om voor de sanitaire voorzieningen/kleine recreatieruimten voor minicampings de maximale oppervlakte maat binnen bestaande bebouwing te laten vervallen. Het is aan de ondernemer om te bepalen hoeveel oppervlakte hij/zij van de bestaande gebouwen gebruikt ten behoeve van het kleinschalige kampeerterrein. Het realiseren van een schuur voor agrarisch gebruik en deze vervolgens deels gebruiken ten behoeve van de minicamping is dus mogelijk. Voor het realiseren van nieuwe gebouwen die uitsluitend voor de minicamping gebruikt kunnen worden, en dus niet gebruikt kunnen worden voor andere doeleinden, is een totale oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup> toegestaan. Hierbij valt te denken aan sanitaire ruimtes/units.

Met deze regeling vindt er aansluiting plaats op de regeling voor nieuwe economische dragers. Ook voor nieuwe economische dragers geldt dat voor activiteiten in een bestaande schuur, de omvang van de schuur bepalend is. Voor nieuwbouw geldt een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.

De standaardhoogte voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter. In afwijking hiervan is in artikel 3.2.3.h en artikel 4.2.3.h aangegeven dat ter plaatse van kleinschalige kampeerterreinen voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde een hoogte van 3 meter is toegestaan.

De reden hiervan is dat bouwwerken op het kampeerterrein aansluitend aan het agrarische bouwblok opgericht mogen worden. Het college van burgemeester en wethouders is echter op grond van artikel 3.4.1. c2 en artikel 4.4.1.c2 bevoegd om bij een omgevingsvergunning van de aangegeven hoogte af te wijken, tot een maximum van 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan. Dit doet zich onder andere voor bij kleinschalige kampeerterreinen die aansluitend aan het agrarische bouwblok zijn gelegen. Een aanpassing van de regels op dit onderdeel is dus niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

- het in artikel 3.1.l en artikel 4.1.n opgenomen onderdeel "de totale oppervlakte aan voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>" wordt verwijderd;
- het artikel 3.2.2.h en artikel 4.2.2.l luidende "de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor een kleinschalig kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>, indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering" wordt gewijzigd als volgt "de oppervlakte van nieuwbouw dat uitsluitend gebruikt kan worden ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>".

### **3.2 Zienswijze 25, de heer H. Kole, Bergweg 1, 4373 RH Biggekerke Samenvatting**

Betrokkene geeft als minicamping-eigenaar aan dat in hoofdstuk 2, artikel 3.1 is aangegeven dat de totale oppervlakte aan voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>. In 3.2.2. punt h is vermeld dat de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>, indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering.

Een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> is veel te weinig om op een flexibele wijze kwaliteit te kunnen leveren en is voorts binnen onze sector al lange tijd achterhaald. Dit is al het geval voor een reguliere minicamping met 15 standplaatsen, maar geldt nog veel sterker voor een uitgebreide minicamping tot 25 standplaatsen. Sanitaire voorzieningen, recreatieruimtes, fietsenstallingen (met oplaadvoorzieningen E-fietsen) en waarschijnlijk



in de toekomst privé sanitair moeten dan alle binnen deze zeer beperkte ruimte worden gerealiseerd.

Punt 3.2.2. h biedt nog opening voor het toepassen van meerdere bouwlagen. Meerdere bouwlagen is echter op meerdere gronden nadeliger dan laagbouw op een groter oppervlak. De argumenten hiervoor zijn: niet rolstoeltoegankelijk, planologisch/esthetisch een "flatgebouw" is een stuk minder fraai dan een laag gebouw onder de beplanting en minder praktisch omdat de gasten de trap op moeten.

Betrokkene pleit er dan ook voor om de beperking qua oppervlakte aan voorzieningen/gebouwen te schrappen of minstens de toegestane oppervlakte te verdubbelen naar 400 m<sup>2</sup>.

### **Beantwoording 25**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **3.2 Zienswijze 26, de heer A.J.S. Maljaars, Houtenburgseweg 11, 4374 NN Zoutelande Samenvatting**

Betrokkene geeft als minicamping-eigenaar aan dat in hoofdstuk 2, artikel 3.1 is aangegeven dat de totale oppervlakte aan voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>. In 3.2.2. punt h is vermeld dat de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>, indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering.

Een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> is veel te weinig om op een flexibele wijze kwaliteit te kunnen leveren en is voorts binnen onze sector al lange tijd achterhaald. Dit is al het geval voor een reguliere minicamping met 15 standplaatsen, maar geldt nog veel sterker voor een uitgebreide minicamping tot 25 standplaatsen. Sanitaire voorzieningen, recreatieruimtes, fietsenstallingen (met oplaadvoorzieningen E-fietsen) en waarschijnlijk in de toekomst privé sanitair moeten dan alle binnen deze zeer beperkte ruimte worden gerealiseerd.

Punt 3.2.2. h biedt nog opening voor het toepassen van meerdere bouwlagen. Meerdere bouwlagen is echter op meerdere gronden nadeliger dan laagbouw op een groter oppervlak. De argumenten hiervoor zijn: niet rolstoeltoegankelijk, planologisch/esthetisch een "flatgebouw" is een stuk minder fraai dan een laag gebouw onder de beplanting en minder praktisch omdat de gasten de trap op moeten.

Betrokkene pleit er dan ook voor om de beperking qua oppervlakte aan voorzieningen/gebouwen te schrappen of minstens de toegestane oppervlakte te verdubbelen naar 400 m<sup>2</sup>.

### **Beantwoording 26**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **3.2 Zienswijze 27, Maatschap Poppe-Dekker, Steengrachtsweg 4-6, 4364 RB Grijpskerke Samenvatting**

Betrokkene geeft als minicamping-eigenaar aan dat in hoofdstuk 2, artikel 3.1 is aangegeven dat de totale oppervlakte aan voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>. In 3.2.2. punt h is

vermeld dat de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>, indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering.

Een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> is veel te weinig om op een flexibele wijze kwaliteit te kunnen leveren en is voorts binnen onze sector al lange tijd achterhaald. Dit is al het geval voor een reguliere minicamping met 15 standplaatsen, maar geldt nog veel sterker voor een uitgebreide minicamping tot 25 standplaatsen. Sanitaire voorzieningen, recreatieruimtes, fietsenstallingen (met oplaadvoorzieningen E-fietsen) en waarschijnlijk in de toekomst privésanitair moeten dan alle binnen deze zeer beperkte ruimte worden gerealiseerd.

Punt 3.2.2. h biedt nog opening voor het toepassen van meerdere bouwlagen. Meerdere bouwlagen is echter op meerdere gronden nadeliger dan laagbouw op een groter oppervlak. De argumenten hiervoor zijn: niet rolstoeltoegankelijk, planologisch/esthetisch een "flatgebouw" is een stuk minder fraai dan een laag gebouw onder de beplanting en minder praktisch omdat de gasten de trap op moeten. Betrokkene pleit er dan ook voor om de beperking qua oppervlakte aan voorzieningen/gebouwen te schrappen of minstens de toegestane oppervlakte te verdubbelen naar 400 m<sup>2</sup>.

### **Beantwoording 27**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **3.2 Zienswijze 28, de heer H. Koreman en mevrouw M. Pijnenburg, Wilgenhoekweg 30, 4353 EB Serooskerke**

#### **Samenvatting**

Betrokkenen vragen de agrarische bestemming die deels op het perceel Wilgenhoekweg 30 te Serooskerke ligt te wijzigen in een woonbestemming.

### **Beantwoording 28**

Het perceel Wilgenhoekweg 30 te Serooskerke omvat de kadastrale percelen G, nr. 1912, G, nr. 1916 en G nr. 2380. Op het totale perceel mag één woning aanwezig zijn. Het perceel G, nr. 1916 heeft de bestemming Wonen, en de percelen G, nr. 1912 en 2380 hebben deels de bestemming Wonen en deels de bestemming Agrarisch AW-L (sa-rz). De bestemming Agrarisch grenst direct aan het bedrijventerrein De Zompe. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot en met de milieucategorie 3.1. Dit betekent dat op grond van de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) een minimale afstand van 100 meter aangehouden dient te worden. Omdat de huidige bestemming Agrarisch direct grenst aan het bedrijventerrein is het niet mogelijk de huidige bestemming te wijzigen.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 29, de heer L. Clarisse, Houtenburgseweg 13, 4374 NN Zoutelande**

#### **Samenvatting**

Betrokkene vraagt het agrarisch bouwblok op het perceel Houtenburgseweg 13 te Zoutelande aan te passen en wel zodanig dat het uitbreidingsgedeelte aan de oostzijde van het bouwblok wordt aangegeven.

### **Beantwoording 29**

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

In het ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok aan de Houtenburgseweg 13 voorzien aan de noordkant. Het vergroten van het bouwblok op de wijze waarop de heer Clarisse aangeeft levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende het agrarisch bouwblok van het perceel Houtenburgseweg 13 te Zoutelande en wel zodanig dat het uitbreidingsgedeelte van het bouwblok aan de noordzijde verwijderd wordt en vervolgens aan de oostzijde wordt toegevoegd (kaartblad 9).

### **3.2 Zienswijze 30, DLV Bouw, Milieu en Techniek B.V., Lage Biezenweg 5a, 4131 LV Vianen, gedaan namens de heer Francke, Rorikshilweg 2 te Grijskerke**

#### **Samenvatting**

Betrokkene vraagt het agrarisch bouwblok op het perceel Rorikshilweg 2 te Grijskerke aan te passen. De verlegging van een deel van het bouwblok naar de achterzijde van het bouwblok is gewenst in verband met een geplande uitbreiding aan de achterzijde van de bestaande bebouwing. Het verplaatsen van de Wro-zone naar de achterzijde van het bouwvlak is gewenst, om aanvullende voorwaarden met betrekking tot de Wro-zone bij bouw binnen de huidige bouwvlakgrootte te voorkomen. De toekomstige uitbreiding zal namelijk in hoofdzaak aan de achterzijde van de bestaande bebouwing plaatsvinden en tevens is het wenselijk om de voeropslagen binnen het bouwvlak te laten vallen in verband met vrijstelling van vergunningplicht.

### **Beantwoording 30**

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

In het ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok aan de Rorikshilweg 2 voorzien aan de zuidkant. Het vergroten van het bouwblok op de wijze waarop betrokkene aangeeft levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende het agrarisch bouwblok van het perceel Rorikshilweg 2 te Grijskerke en wel zodanig dat het bouwblok aan de wegzijde wordt verkleind en het uitbreidingsgedeelte van het

bouwblok aan de zuidzijde verwijderd wordt en vervolgens beide gedeeltes aan de westzijde worden toegevoegd (kaartblad 11).

### **3.2 Zienswijze 31, de heer E.C.W.A. Geuze, Ophoviuslaan 110, 5212 AR 's-Hertogenbosch**

#### **Samenvatting**

Betrokkene geeft aan dat hij pas sedert de 2<sup>e</sup> helft van vorig jaar eigenaar is van de woning Rijnsburgseweg 7 te Oostkapelle. Voorafgaande aan de koop heeft hij kennisgenomen van de lopende bestemmingsplanprocedure. Eén van de redenen om tot aankoop over te zijn gegaan is de aantrekkingskracht van het typische open karakter van het Zeeuwse polderlandschap waarin de woning is gelegen en het weidse uitzicht vanaf het perceel cq. vanuit de woning over het akkerland op de duinrand. In november 2012 is hij op de hoogte gesteld van de plannen voor een waterhouderij/landgoed aan de Rijnsburgseweg.

In de toelichting van het bestemmingsplan is vastgelegd dat de omvang van een nieuw landgoed minimaal 5 ha moet bedragen. Daarnaast is in de regels aangegeven dat een nieuw landgoed minimaal 2,5 ha bos moet bevatten. Dit betekent dat een landgoed minimaal voor 50% uit bos moet bestaan. Op het aangrenzende perceel wordt de realisatie van een nieuw landgoed in de toekomst mogelijk gemaakt. Het betreft ca. 30 hectare waarop in principe één groot landgoed met zes hoofdgebouwen gerealiseerd kan worden. Er is hier geen sprake van vijf kleinere nieuwe landgoederen waardoor er geen onderlinge afstand van minimaal 250 m moet worden aangehouden tussen de landgoederen. Er is volgens betrokkene sprake van een onaanvaardbare aantasting van de openheid van het landschap in de omgeving van zijn recreatiewoning door de vereiste hoeveelheid aan te planten bos. Eén en ander leidt tot een ongewenste verdichting van het karakteristieke Zeeuwse (en Veerse) polderlandschap en een grote beperking van het uitzicht. Betrokkene verzoekt de regels zodanig aan te passen dat per landgoed maximaal 1,5 ha bos aangeplant moet worden. Met 30% bos op een nieuw landgoed wordt voldaan aan (één van) de rangschikkingseisen van de Natuurschoonwet en blijft op deze locatie de openheid van het landschap beter gewaarborgd.

#### **Beantwoording 31**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is een zone voor landgoederen opgenomen. Binnen deze zone kunnen landgoederen worden opgericht als aan diverse voorwaarden is voldaan.

De zone voor landgoederen is in Oostkapelle in de directe omgeving van het perceel Rijnsburgseweg 5 gesitueerd.

Het voornemen bestaat om aan de Rijnsburgseweg een waterhouderij te realiseren. Het watertekort voor landbouwbedrijven wordt steeds groter. In het verleden is een watersysteem ontwikkeld dat enkel gericht was op het zo snel mogelijk afvoeren van water. Het zoete duinwater en het neerslagoverschot worden niet vastgehouden in de van nature daarvoor geschikte gebieden. Hierdoor treedt er op steeds meer plaatsen verzilting van de lager gelegen gronden op. Dit heeft vervolgens nadelige gevolgen voor de landbouwgewassen. De klimaatverandering, met grotere periodes van droogte, versterkt dit probleem. De ZLTO, Deltares (Technologisch Instituut op het gebied van water) en Aequator (Adviesbureau op het gebied van vitaal en leefbaar buitengebied) ontwikkelen een systeem om hierin verandering aan te brengen, waarbij geprobeerd wordt om tijdens de winter in geschikte gebieden water vast te houden en op te slaan. Dit water kan daarna naar behoefte en tijdstip geleverd worden aan de omgeving. Dit is de zgn. Waterhouderij.

Door genoemde instanties is vervolgens gezocht naar een geschikte locatie. Hof Rijnsburg te Oostkapelle lijkt een geschikte locatie omdat daar 2 kreekruggen samenkomen, waardoor de locatie ideaal is om water vast te houden. Alleen het perceel zo inrichten dat het water in de winter vastgehouden kan worden, is financieel-economisch niet haalbaar. Vandaar dat gezocht is naar een kostendrager; landgoederen. Bezien is of een dergelijke ontwikkeling van landgoederen daar landschappelijk verantwoord is. Het blijkt dat in het verleden 't Hof Rijnsburg onderdeel was van een

buitenplaats. Op basis van de cultuurhistorie is het realiseren van een nieuw landgoed dus historisch verantwoord te noemen. In verband hiermee is het volgens ons acceptabel om de zone voor landgoederen met een gedeelte van het perceel Rijsburgseweg 5 uit te breiden.

De voorschriften waaraan een landgoed qua inrichting van het gebied moet voldoen, zijn ten opzichte van het huidige bestemmingsplan Buitengebied niet gewijzigd.

Voor wat betreft de hoeveelheid bos per landgoed is, in verband met de zichtbaarheid van bebouwing een minimale oppervlakte bos van 50% geëist. Met het oog op de landschappelijke meerwaarde is een belangrijk aandachtspunt bij de inrichting van nieuwe landgoederen dat het gebied zich ook duidelijk als landgoed naar de omgeving presenteert. Daarbij dient een – ook van buiten het terrein waar te nemen – afwisseling tussen open en besloten delen te worden gerealiseerd. Verder is het van belang dat de bebouwing vanuit de omgeving kan worden waargenomen.

Dat volgens de rangschikkingseisen van de Natuurschoonwet volstaan kan worden met 30% te bebossen, betekent niet dat dan automatisch ook planologisch een dergelijk percentage gehanteerd moet worden. Daarbij geldt dat een landgoed een minimale omvang van 5 ha moet hebben. Wanneer bij een oppervlakte van 5 ha "slechts" 30% bebost moet worden, wordt volgens ons niet meer voldaan aan de hiervoor aangegeven uitgangspunten.

Er zijn dan ook nu geen redenen aanwezig om de gestelde eis van minimaal 50% bos te wijzigen.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 32, familie A. Dingemane, Werendijke 12, 4374 SL Zoutelande Samenvatting**

Betrokkene geeft als minicamping-eigenaar aan dat in hoofdstuk 2, artikel 3.1 is aangegeven dat de totale oppervlakte aan voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>. In 3.2.2. punt h is vermeld dat de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>, indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering.

Een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> is veel te weinig om op een flexibele wijze kwaliteit te kunnen leveren en is voorts binnen onze sector al lange tijd achterhaald. Dit is al het geval voor een reguliere minicamping met 15 standplaatsen, maar geldt nog veel sterker voor een uitgebreide minicamping tot 25 standplaatsen. Sanitaire voorzieningen, recreatieruimtes, fietsenstallingen (met oplaadvoorzieningen E-fietsen) en waarschijnlijk in de toekomst privésanitair moeten dan alle binnen deze zeer beperkte ruimte worden gerealiseerd.

Punt 3.2.2. h biedt nog opening voor het toepassen van meerdere bouwlagen. Meerdere bouwlagen is echter op meerdere gronden nadeliger dan laagbouw op een groter oppervlak. De argumenten hiervoor zijn: niet rolstoeltoegankelijk, planologisch/esthetisch een "flatgebouw" is een stuk minder fraai dan een laag gebouw onder de beplanting en minder praktisch omdat de gasten de trap op moeten.

Betrokkene pleit er dan ook voor om de beperking qua oppervlakte aan voorzieningen/gebouwen te schrappen of minstens de toegestane oppervlakte te verdubbelen naar 400 m<sup>2</sup>.

### **Beantwoording 32**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **3.2 Zienswijze 33, de heer P. de Visser, Aagtekerkseweg 8, 4363 RA Aagtekerke**

#### **Samenvatting**

Betrokkene geeft als minicamping-eigenaar aan dat in hoofdstuk 2, artikel 3.1 is aangegeven dat de totale oppervlakte aan voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>. In 3.2.2. punt h is vermeld dat de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>, indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering.

Een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> is veel te weinig om op een flexibele wijze kwaliteit te kunnen leveren en is voorts binnen onze sector al lange tijd achterhaald. Dit is al het geval voor een reguliere minicamping met 15 standplaatsen, maar geldt nog veel sterker voor een uitgebreide minicamping tot 25 standplaatsen. Sanitaire voorzieningen, recreatieruimtes, fietsenstallingen (met oplaadvoorzieningen E-fietsen) en waarschijnlijk in de toekomst privésanitair moeten dan alle binnen deze zeer beperkte ruimte worden gerealiseerd.

Punt 3.2.2. h biedt nog opening voor het toepassen van meerdere bouwlagen. Meerdere bouwlagen is echter op meerdere gronden nadeliger dan laagbouw op een groter oppervlak. De argumenten hiervoor zijn: niet rolstoeltoegankelijk, planologisch/esthetisch een "flatgebouw" is een stuk minder fraai dan een laag gebouw onder de beplanting en minder praktisch omdat de gasten de trap op moeten.

Betrokkene pleit er dan ook voor om de beperking qua oppervlakte aan voorzieningen/gebouwen te schrappen of minstens de toegestane oppervlakte te verdubbelen naar 400 m<sup>2</sup>.

#### **Beantwoording 33**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 24.

#### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **3.2 Zienswijze 34, de heer J. Poppe, Hoge Duvekotsweg 2, 4356 RN Oostkapelle**

Betrokkene heeft een akkerbouwbedrijf aan de Hoge Duvekotsweg te Oostkapelle. De bij zijn bedrijf behorende percelen akkerbouwgrond zijn o.a. gelegen aan de Zoetendaalseweg te Grijpskerke. In het ontwerpbestemmingsplan is aan een perceel grasland gelegen aan de Zoetendaalseweg de bestemming Natuur aangegeven. Het betreft een perceel weiland wat nu de bestemming Landbouw heeft en extensief gebruikt wordt. Betrokkene heeft grote bezwaren tegen de bestemmingswijziging in Natuur, en wel om de volgende redenen.

1. Natuurgebieden moeten aaneengesloten gebieden zijn, zodat zo weinig mogelijk omliggende gebruikers van landbouwpercelen schade ondervinden. De aanwijzing van een relatief klein gebiedje als natuur midden in een landbouwgebied is daarom ten stelligste af te wijzen.
2. Zijn direct aan het perceel grenzende akkerbouwgrond ondervindt in de toekomst schade door belending van het natuurgebied waardoor grasstuifmeel vanuit het natuurgebied graszaadteelt onmogelijk maakt.
3. Het betreffende perceel heeft geen andere natuurwaarden dan willekeurig elk ander perceel grasland wat extensief gebruikt wordt en behoeft daarom geen bescherming van natuurwaarden omdat deze ontbreken.
4. Schade door mogelijke verspreiding van onkruidzaden zodat op zijn percelen meer chemische onkruidbestrijding toegepast moet worden.
5. Schade in wintertarwe en graszaad door aantrekking van grote hoeveelheden foeragerende ganzen en eenden.
6. De bestemming natuur belemmert in de toekomst de uitruilbaarheid en is dus verkavelingstechnisch voor de belendende percelen funest.

7. Zijn direct aan het perceel grenzende akkerbouwgrond zal door de functiewijziging in marktwaarde dalen.

8. De eigenaar van het perceel kan nu (met de bestemming landbouw) ook zijn specifieke extensieve bedrijfsvoering realiseren, zonder belemmerende zaken voor zijn perceel akkerbouwgrond.

Gelet op bovenstaande argumenten verzoekt betrokkene de huidige bestemming Landbouw te handhaven en niet de bestemming Natuur te geven.

#### **Beantwoording 34**

Het door betrokkene bedoelde gebied aan de Zoetdendaalseweg (kadastraal bekend, sectie N, nr. 1119) is door de provincie aangewezen als Bestaande natuur.

In de provinciale Verordening Ruimte 2012 is een regeling neergelegd voor de Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het doel is een planologisch beschermingsregime te bieden voor de aangewezen natuurgebieden. Voor de begrenzing van de gebieden is aangesloten bij de begrenzing van de gebieden in het Natuurbeheerplan Zeeland 2011. Wat agrarische gebieden van ecologische betekenis betreft wordt verwezen naar de in het Natuurbeheerplan aangeduide agrarische beheergebieden met daarbij behorende beheerpakketten waarin de beoogde natuurkwaliteit is beschreven. Het provinciaal belang is gelegen in behoud en ontwikkeling van een bovenlokaal netwerk van natuurgebieden en bescherming van deze gebieden via het ruimtelijk spoor. Op basis van de provinciale verordening is de gemeente verplicht voor de aangewezen gebieden een bestemmingsplan vast te stellen waarin de primaire natuurfunctie wordt geregeld. Voor de aangewezen gebieden dienen primair de bestemming Natuur, Bos, Beschermde- of Waardevolle dijk toegekend te worden. Het verkrijgen van deze bestemmingen sluit niet uit dat in bedoelde gebieden ook andere functies kunnen worden toegelaten. In de eerste plaats kan daarbij worden gedacht aan bestaand gebruik. Ten tweede zijn bepaalde vormen van grondgebruik toe te laten indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van een gebied per saldo niet significant aantasten.

#### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 35, de heer D. Maris, Poppendamme 5, 4364 SL Grijpskerke Samenvatting**

Betrokkene verzoekt een agrarisch bouwblok toe te kennen aan zijn agrarisch bedrijf aan Poppendamme 5 te Grijpskerke. Voorts verzoekt hij aan de woning Poppendamme 7 de bestemming plattelandswoning toe te kennen.

#### **Beantwoording 35**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel Poppendamme 5-7 te Grijpskerke een agrarische bestemming met agrarisch bouwblok. Voorts is een nadere aanwijzing (2d) aangegeven, hetgeen inhoudt dat er 2 bedrijfswoningen toegestaan zijn.

In het ontwerpplan is abusievelijk geen agrarisch bouwblok aangegeven.

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

Dit betekent dat alsnog een agrarisch bouwblok met een totale omvang van 1,5 ha toegekend dient te worden. Het aangeven van het bouwblok op de wijze waarop de heer Maris aangeeft levert geen ruimtelijke belemmeringen op.

Eén van de twee bedrijfswoningen wordt momenteel niet meer als bedrijfswoning gebruikt. Dit houdt in dat niet meer wordt voldaan aan de begripsbepaling van bedrijfswoning, luidende: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

Met het in werking treden van de Wet Plattelandswoning op 1 januari 2013 is het mogelijk om de woning Poppendamme 7 om te zetten naar een plattelandswoning. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart door op de kaart een agrarisch bouwblok met uitbreidingsgedeelte van in totaal 1,5 ha voor het perceel Poppendamme 5-7 te Grijpskerke in te tekenen.

Voorts dient aan de woning Poppendamme 7 binnen het agrarisch bouwblok de specifieke vorm van wonen – plattelandswoning (sw-pwo) opgenomen te worden (kaartblad 10).

### **3.2 Zienswijze 36, de heer G.A. de Visser, Kloosterweg 4, 4363 SC Aagtekerke Samenvatting**

Betrokkene verzoekt het agrarische bouwblok aan de Kloosterweg 4 te Aagtekerke aan te passen, en wel zodanig dat aan de oostzijde een strookje van het bouwblok verwijderd wordt en dit deel aan de noordzijde van het bouwblok wordt toegevoegd.

### **Beantwoording 36**

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

In het ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok aan de Kloosterweg 4 deels voorzien aan de west- en deels aan de zuidkant. Het aanpassen van het bouwblok op de wijze waarop de heer De Visser aangeeft levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende het agrarisch bouwblok van het perceel Kloosterweg 4 te Aagtekerke en wel zodanig dat het bouwblok aan de wegzijde wordt verkleind en dit gedeelte vervolgens aan de noordzijde wordt toegevoegd (kaartblad 6).

### **3.2 Zienswijze 37, de heer A. Wouters, Zwanenburgseweg 1, 4364 RG Grijpskerke Samenvatting**

Betrokkene oefent een melkveehouderijbedrijf uit aan de Zwanenburgseweg 1 te Grijpskerke. De bijbehorende percelen bouw- en weiland zijn gelegen aan de Zwanenburgseweg, Kievitshoekweg en Zoetendaalseweg te Grijpskerke. In het ontwerpbestemmingsplan is aan een perceel weiland gelegen aan de Zoetendaalseweg de bestemming Natuur gegeven. Het betreffende perceel is al ongeveer 10 jaar bij betrokkene in gebruik. Het wordt de laatste jaren door de huidige eigenaar niet toegestaan het perceel te bemesten waardoor van extensief gebruik sprake is.



Betrokkene heeft grote bezwaren tegen de bestemmingswijziging (van landbouw naar natuur) en wel om de volgende redenen.

1. De voorgestelde bestemming Natuur van bedoeld perceel is van grote invloed op de ontwikkeling van zijn bedrijf. De toekomst van zijn veehouderijbedrijf wordt beperkt door een nieuw gecreëerd natuurgebied op enkele honderden meters afstand van zijn bedrijfsgebouwen.
2. Zijn direct aan het perceel grenzende percelen kunnen schade ondervinden in hun opbrengend vermogen en gebruik omdat hij in zijn bedrijfsvoering constant rekening moet houden dat hij de Natuurpercelen geen directe of indirecte schade toebrengt (bijv. ammoniak uit mest die neer kan slaan op het betreffende perceel).
3. Het betreffende perceel heeft geen andere natuurwaarden dan elk ander perceel grasland dat extensief gebruikt wordt en behoeft dus ook geen bescherming die gericht is op het behouden van natuurwaarden (omdat die dus niet aanwezig zijn).
4. Zeker de direct aangrenzende percelen zullen in marktwaarde dalen zodat door hem een groot verlies optreedt en gecompenseerd zal moeten worden door de aanwijzende instantie (in dit geval de gemeente Veere).
5. De bestemming Natuur betekent dat het betreffende perceel wordt onttrokken aan de landbouw en diensgevolge niet meer uitruilbaar is, wat in de toekomst een optimale verkaveling in de weg staat.
6. Met de huidige bestemming Landbouw kan de eigenaar ook zijn speciale gebruik realiseren zonder afbreuk te doen aan de landbouw met waarden bestemming in de directe omgeving.
7. Schade door mogelijke verspreiding en depositie van onkruidzaden op aanliggende percelen.
8. Aantrekking van overwinterende en schade veroorzakende winter- en zomerganzen, zeker op de direct aangrenzende graslanden.

Deze punten zijn voor betrokkene reden genoeg om met klem te verzoeken het voornemen om het betreffende perceel niet de bestemming Natuur te geven en de huidige bestemming Landbouw te handhaven.

Naast het hiervoren bedoelde perceel ligt een perceel grasland wat op de bestemmingsplankaart gearceerd is aangegeven als grasland met bijzondere vegetatie. Dit perceel is sinds 1990 bij hem in gebruik en sinds 2000 in eigendom. Dit perceel grasland wordt intensief gebruikt en de vegetatie bestaat uit hoogproductieve, hoogveredelde cultuurgrassen die de voor hem noodzakelijke hoge productie realiseren. Onkruid wordt al 20 jaar zo nodig chemisch bestreden. Hij vindt deze vegetatie bijzonder maar of dit nu specifiek vastgelegd moet worden in het bestemmingsplan verwondert hem daar in heel Nederland 90% van het grasland hoogproductief is en niet speciaal beschermende maatregelen nodig heeft. Betrokkene verzoekt dan ook deze papieren bestemming achterwege te laten.

### **Beantwoording 37**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 34.

Het perceel heeft sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan Buitengebied de natuurwaarden "grasland met bijzondere vegetatie". Overeenkomstig het huidige plan is voor deze waarden een aanlegvergunningstelsel opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (artikel 33.8).

### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 34.

## **3.2 Zienswijze 38, Xtensief B.V., Postbus 113, 2400 AC Alphen aan den Rijn, gedaan namens De Pooter Olie b.v.**

### **Samenvatting**

Op het perceel, ten noorden van verbindingsweg van de N57 en de Noordweg/Wilgenhoekweg, tussen de twee recent aangelegde rotondes, is in het bestemmingsplan de bestemmingsomschrijving "verkeer – uit te werken" toegewezen.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de vestiging van een benzineservicestation met bijbehorende detailhandel. De Pooter Olie BV heeft een overeenkomst met Rijkswaterstaat om, door de aanleg van de N57, het perceel als vervangende locatie te kunnen gebruiken. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de gebouwen 5 meter vanaf de perceelsgrens gesitueerd dienen te worden. Volgens betrokkene is deze 5 meter afstand een veel te ruime afstand. Hierdoor wordt het terrein erg compact en is de routing van en tussen de verschillende functies op het terrein, moeilijker in te delen.

De maximale bouwhoogte van de gebouwen en eventuele luifel wordt gesteld tot respectievelijk 8 en 6 meter. Betrokkene wil graag een reclamezuil op het terrein en het liefst aan de weg kunnen plaatsen. Verzocht wordt dan ook om in het bestemmingsplan een artikel aan de hoogte van een reclame en/of overige masten te wijden. Mede ook om in de toekomst eventuele plaatsing van zo'n mast mogelijk te kunnen maken.

Vervolgens wordt de verkoop van LPG uitgesloten. Betrokkene is van oordeel dat de locatie van het benzineservicestation, juist uitermate geschikt is voor de verkoop van LPG, daar er in de directe omgeving geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. In het verleden is er overigens wel rekening mee gehouden, aangezien de ondergrond van de bestemmingsplankaart wel deze LPG-tank aangeeft.

Tot slot wordt aangegeven dat het totale bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel bij een benzineservicestation, niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>. Aangezien in de definitie niet duidelijk naar voren komt welke onderdelen tot de bedrijfsvloeroppervlakte kunnen worden gerekend, verzoekt betrokkene de omschrijving van bedrijfsvloeroppervlak te wijzigen in verkoopvloeroppervlak. De definitie van verkoopvloeroppervlak geeft duidelijk aan wat er allemaal tot deze omschrijving wordt gerekend en sluit hiermee beter aan, aan het doel van het voorschrift. Wel dient gezegd te worden dat van de kant van de opdrachtgever de oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> zeer mager wordt gevonden.

### **Beantwoording 38**

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Rijksweg N57/rondweg Serooskerke-Noord op 7 juli 2004 is het volgende aangegeven. Voor het gebied gelegen tussen de beide rotondes nabij de aansluiting met Serooskerke zuid is de bestemming Uit te werken Voorzieningengebied opgenomen. Na planuitwerking kunnen in dit gebied het geprojecteerde bezineservicestation, een verkeersdepot (wegensteunpunt), een carpoollocatie en/of ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen worden gerealiseerd. In de uitwerkingsregels zijn onder andere bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- a. de aanvaardbaarheid van de voorziening dient te worden aangetoond aan de hand van de criteria doelmatigheid, noodzaak en – voor wat betreft de aard en omvang – de ruimtelijke effecten op de omgeving;
- b. de ontsluiting van de gronden is alleen aan de zuid- en/of westzijde van het uitwerkingsgebied toegestaan;
- c. de situering van gebouwen moet op ten minste 5 meter uit de perceelsgrens plaats vinden;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een luifel mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die aansluit op de landschappelijke inpassing van de rijksweg N57;
- g. een benzinstation met verkoop van LPG is niet toegestaan;
- h. een benzinstation is uitsluitend toegestaan, indien is aangetoond dat er geen belemmeringen ingevolge de Wet milieubeheer zijn en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- i. het totale bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel bij een benzineservicestation mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- j. in het kader van de planuitwerking stellen burgemeester en wethouders nadere voorschriften vast, gebaseerd op de voorgaande bepalingen.

De in het ontwerpplan opgenomen regelgeving sluit volledig aan op de regeling zoals is opgenomen in het bestemmingsplan van 2004. Nu is er slechts sprake van een

actualisatie van het bestemmingsplan die noodzakelijk is vanwege de door het rijk aangegeven IMRO-codering van bestemmingsplannen.

Het op kortere afstand dan 5 meter uit de perceelsgrens realiseren van gebouwen achten wij niet wenselijk, aangezien de gebouwen ook landschappelijk ingepast dienen te worden. Bovendien biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om voorzieningen als een carpoollocatie en/of ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen te realiseren. Hiervoor dient ook ruimte beschikbaar te blijven.

De constatering dat geen regels zijn opgenomen over de hoogte van een reclame en/of overige masten in artikel 18 (verkeer uit te werken), is juist. Zo is in vele andere artikelen wel een maximale bouwhoogte aangegeven voor licht- en vlaggenmasten. Dat bij een benzineservicestation dergelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgericht zullen worden is reëel. Dit betekent dat alsnog bouwregels over de maximale bouwhoogte toegevoegd dienen te worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de regels van de bestemming Verkeer, waarin is bepaald dat de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten ten hoogste 12 meter bedraagt. In dit geval dienen reclamemasten in de omschrijving toegevoegd te worden.

Voor wat betreft het verzoek om het begrip bedrijfsploeroppervlak te wijzigen in verkoopvloeroppervlak is het volgende van belang.

Het begrip bedrijfsploeroppervlak luidt: de gezamenlijke oppervlakte van vloeren die kunnen of worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van mestopslagruimten zoals mestkelders.

Het begrip verkoopvloeroppervlak luidt: de verkoopruimte, dat wil zeggen de voor het winkelend publiek toegankelijke ruimte van een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter de toonbanken en kassa's.

Uit de begripsbepalingen van bedrijfsploeroppervlak en verkoopvloeroppervlak blijkt dat er een wezenlijk verschil is tussen beide begrippen. Echter, in de uitwerkingsregels is omschreven dat de totale bedrijfsploeroppervlak voor detailhandel (dus verkoop) maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen. Omdat in het bestemmingsplan Buitengebied sprake is van meerdere vormen van bedrijvigheid is in dit geval de omschrijving verkoopvloeroppervlak beter passend.

Voor wat betreft de ondergrond van de bestemmingsplankaart kan opgemerkt worden dat deze is overgenomen van het bestemmingsplan Rijksweg N57/rondweg Serooskerke-Noord. Deze ondergrond is naar alle waarschijnlijkheid gebaseerd op het ontwerp van een benzinstation dat als onderlegger heeft gediend. Hier kunnen natuurlijk geen rechten aan ontleend worden. In het bestemmingsplan Rijksweg N57/rondweg Serooskerke-Noord en nu ook in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is uitdrukkelijk gesteld dat een benzineservicestation met verkoop van LPG niet is toegestaan.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan en wel op de volgende onderdelen:

- in de bouwregels van artikel 18 wordt aangegeven dat de bouwhoogte van licht-, reclame- en vlaggenmasten ten hoogste 12 meter mag bedragen;
- artikel 18, lid 2 sub i zal gewijzigd worden in: het totale verkoopvloeroppervlak bij een benzineservicestation mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Zienswijze 39, de heer M.J.M. Grootveld, Lorianshof 8, 2311 VS Leiden Samenvatting**

Betrokkene is geïnteresseerd in het overnemen van een bestaande onderneming gevestigd in het pand Polredijk 19 te Veere (momenteel "de Waterherberg"). Het plan is om het huidige pand in twee delen op te splitsen door middel van een verrijdbare afscheiding. Aan de ene zijde wordt er een lunchroom gevestigd en aan de andere zijde een duikwinkel (detailhandel). Op dit moment zijn er nog geen duikwinkels aan het Veerse Meer gelegen en dit pand zou een unieke locatie vormen voor een duikcentrum.

Betrokkene veronderstelt dat alleen het uitbaten van een lunchroom het financieel niet mogelijk is vanwege de grootte van het pand en de afgelegen ligging. Volgens het huidige bestemmingsplan is ter plaatse alleen een horeca-onderneming toegestaan. Vanaf 2014 zou er wel ruimte worden gemaakt voor het vestigen van een detailhandel. Voor betrokkene is het echter noodzakelijk zo spoedig mogelijk een wijziging in het bestemmingsplan door te voeren, zodat detailhandel in het pand wordt toegestaan. Betrokkene wil graag het pand medio april 2013 overnemen, zodat het pand in de meivakantie geopend kan zijn. Het doorvoeren van de voorgestelde wijziging op korte termijn is uitermate belangrijk, omdat er anders afgezien moet worden van overname van het pand.

### **Beantwoording 39**

Het pand Polredijk 19 te Veere ligt in een gebied dat volgens het huidige bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Recreatie met de subbestemming jachthaven met additionele voorzieningen zoals een zeilschool, jachtwerf, botenbergingen, watersportkampeerterrein, clubgebouw en café-restaurant met ligplaatsen en standplaatsen ten behoeve van een kampeerterrein (Rj) heeft verkregen. Detailhandel is niet toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan ligt het perceel in een gebied dat de bestemming Recreatie met de functieaanduiding jachthaven "R(jh)" heeft. Ter plaatse van de aanduiding "jachthaven" mag er een jachthaven met additionele voorzieningen zoals een zeilschool, jachtwerf, botenbergingen, watersportkampeerterrein, clubgebouw en café-restaurant met ligplaatsen en standplaatsen ten behoeve van een kampeerterrein aanwezig zijn. In de bestemmingsomschrijving is dus geen detailhandel opgenomen, zodat het uitoefenen van detailhandel in strijd is met de bestemming. Vervolgens is in artikel 32.2 van de regels aangegeven dat tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in elk geval niet verstaan het gebruik van bouwwerken voor het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup>.

Dit betekent dat in het pand Polredijk 19 ("de Waterherberg") horeca-activiteiten (café-restaurant) uitgeoefend mogen worden, met daaraan ondergeschikt detailhandelsactiviteiten, mits de totale bedrijfsuitoefening daarvan niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt. Een ruimere oppervlakte toekennen voor detailhandel is niet gewenst, omdat ten eerste er geen sprake meer is van ondergeschiktheid. Ten tweede wordt voor de Oostwating een masterplan opgesteld over de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied volgens 3 scenario's. Hiervoor wordt een onderzoeksproces opgestart waarmee de gewenste opwaardering van Oostwating gestalte kan krijgen. Dit betekent dat dit proces eerst afgewacht moet worden, om te kunnen beoordelen of een verruiming van de detailhandelsactiviteiten tot de mogelijkheden behoort. Betrokkene is, gelet op de door hem aangegeven termijnen, telefonisch hiervan op de hoogte gebracht.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

## **3.2 Zienswijze 40, de heer R. Leenpoel, Taxaties & Zaken, Damplein 3, 4331 GC Middelburg**

### **Samenvatting**

Betrokkene dient de zienswijze in namens zijn drie opdrachtgevers te weten mevrouw M. Willemse, mevrouw L. Willemse en mevrouw Z. Willemse, de eigenaren van de grond aan de Westhovenseweg met kadasternummer H, 1542. Al in 2009 is er een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een recreatiewoning op bedoeld perceel. Tot bouw is het nog niet gekomen omdat betrokkenen de woning verder op het perceel gebouwd willen zien. Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de woning op een gepaste afstand van de huidige bebouwing te bouwen. Echter, in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat er 3 wooneenheden mogen zijn. In het verleden waren er altijd vier

woningen, namelijk nummer 1, 3, 5 en 7. Betrokkene verzoekt dan ook het aantal wooneenheden aan te passen van drie naar vier.

#### **Beantwoording 40**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is voor het betreffende gebied een bouwvlak aangegeven met de bestemming Woondoeleinden (voormalig agrarisch bedrijf) met het cijfer 2; W(vab)2. Het cijfer geeft het maximum aantal woningen aan. Voorts is aangrenzend een klein bouwvlak opgenomen met de bestemming Woondoeleinden met de subbestemming verblijfsrecreatie in een recreatiewoning (Wr).

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het gebied één bouwvlak aangegeven met de bestemming Wonen met de aanduiding specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf met de aanduiding 3; W (sw-vab) 3. Ook hier geldt dat het cijfer het maximaal aantal woningen aangeeft.

In werkelijkheid zijn in het bouwvlak dat in het huidige bestemmingsplan wordt aangegeven als W(vab)2, geen twee maar drie woningen aanwezig. Vervolgens wordt in het nieuwe bestemmingsplan in principe geen onderscheid gemaakt tussen permanent en recreatief bewoonde woningen. Dit maakt het mogelijk om het bouwvlak dat in het huidige bestemmingsplan is aangegeven als Wr aan te merken als Wonen. Dat in het ontwerpbestemmingsplan van het betreffende gebied één bouwvlak is gemaakt is dus juist. Het aantal woningen dat in het bouwvlak aangegeven dient te worden is echter geen 3 maar 4.

#### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan en wel zodanig dat het bouwvlak ter plaatse van Westhovenseweg 1 – 7 te Aagtekerke gewijzigd dient te worden van W (sw-vab) 3 in W (sw-vab) 4.

### **3.2 Zienswijze 41, Intratuin Koudekerke, de heer I.A. Joziasse, Galgeweg 5, 4371 RG Koudekerke**

#### **Samenvatting**

In reactie op de beantwoording van het college van burgemeester en wethouders op het concept-ontwerpbestemmingsplan van 7 juni 2012 wil betrokkene zijn zienswijze hierover geven en daarmee een toelichting op het verzoek. De beoogde verkoop van Zeeuwse Streekproducten is met name een versterking van de regio. De Zeeuwse boeren hebben vaak onvoldoende middelen om hun producten aan een breder publiek aan te bieden. Een extra verkooppunt zal een versterkend karakter hebben op de verkoop van hun producten en daardoor complementair zijn, nimmer concurrerend. Bovendien worden de producten lokaal ingekocht en dienen derhalve als versterking van de regio. Tot slot wordt opgemerkt dat de begripsbepaling Tuincentrum slechts één maal in de gemeente Veere wordt gehanteerd en er derhalve geen precedent werking aan kan worden ontleend. Betrokkene hoopt met deze toelichting dat het eerder ingenomen standpunt rondom dit onderwerp positief wordt bijgesteld en dat de verkoop van Zeeuwse Streekproducten op een ondergeschikte wijze mogelijk gemaakt wordt.

#### **Beantwoording 41**

Zoals bij de beantwoording van de inspraakreactie van betrokkene is aangegeven, is in het bestemmingsplan Buitengebied 1999 als verbrede agrarische ontwikkeling, de mogelijkheid tot de verkoop van producten van het eigen agrarische bedrijf opgenomen. Het uitgangspunt daarbij was nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven mogelijk te maken, om zodoende meer perspectief te bieden. In de loop der tijd bleek de verkoop van eigen producten een te smalle basis, waardoor de begripsbepaling is aangepast in de mogelijkheid tot de verkoop van boerderij- streekproducten, hetgeen beter aansluit bij de intentie van gewenste economische renderende verbrede activiteiten bij agrarische bedrijven. De verkoop van boerderij- en streekproducten is een nevenactiviteit die aansluit bij de agrarische sector.

Het aanbieden van de lokaal ingekochte producten kan inderdaad de regio versterken. Op deze wijze komt er één extra verkooppunt van Zeeuwse Streekproducten bij. Het is correct dat er in de gemeente Veere slechts voor één perceel, Intratuin Koudekerke, de bestemming tuincentrum van kracht is.

In de inspraakreactie heeft de heer Joziase al aangegeven dat hij de mogelijkheid van verkoop van Zeeuwse Streekproducten ziet om dit te complementeren binnen de norm van 10% detailhandel in een aanvullend assortiment, waaronder momenteel huishoudelijke artikelen en apparaten en outdoorartikelen worden genoemd. Dus geen uitbreiding van m<sup>2</sup> in tuincentrum-vreemde artikelen. Hiervoor is het dus gewenst om de begripsbepaling van Tuincentrum aan te passen en wel zodanig dat "detailhandel in een aanvullend assortiment (huishoudelijke artikelen en apparaten, outdoorartikelen en Zeeuwse producten) tot een maximum van 10% ..."

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Galgeweg 5 de bestemming Bedrijf met de aanduiding tuincentrum "B (tc)" verkregen. In artikel 5 wordt voor de toegestane oppervlakte verwezen naar bijlage 2. Het perceel Galgeweg 5 is echter opgenomen in bijlage 3. Voorts is in de bijlage niet de juiste oppervlakte na eventuele uitbreiding van de bedrijfsgebouwen opgenomen. Dit moet dus aangepast worden, zodat het perceel Galgeweg 5 alsnog in bijlage 2 wordt vermeld en voorzien wordt van de juiste oppervlakten.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

- de begripsbepaling tuincentrum moet aangepast worden zodat de verkoop van Zeeuwse streekproducten binnen de norm van 10% detailhandel in aanvullend assortiment past: "... detailhandel in een aanvullend assortiment (huishoudelijke artikelen en apparaten, outdoorartikelen en Zeeuwse producten) tot een maximum van 10% ...";
- het bedrijf Galgeweg 5 moet op bijlage 2 vermeld worden;
- voor het bedrijf Galgeweg 5 dient als maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen (excl. evt. dienstwoning) inclusief 20% in m<sup>2</sup> na afwijking: 16.560 m<sup>2</sup> vermeld te worden.

### **3.2 Zienswijze 42, mevrouw M.J. de Jonge-Rotte, Dunoweg 5a, p/a Halve Maanstraat 39, 4356 BN Oostkapelle**

#### **Samenvatting**

In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming van het perceel Dunoweg 5A te Oostkapelle gewijzigd van recreatie (R) naar Agrarisch met Landschapswaarden (AW-L). Betrokkene vraagt vanwege deze verandering naar AW-L om de specifieke vorm van recreatie –appartementen in de schuur- en theeschenkerij als sub-bestemmingen toe te voegen. Dit met het oog op de huidige situatie, maar zeker ook op die van de toekomst. De visie van betrokkene is om meer te kunnen bieden voor de gasten en de nieuwe gebouwen optimaal te kunnen benutten. Dit alles om aan de wensen van de gasten te kunnen voldoen, zeker op recreatief gebied.

#### **Beantwoording 42**

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Dunoweg 5A te Oostkapelle de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (AW-L) verkregen. Met alleen de agrarische bestemming zijn niet alle vergunde activiteiten bestemd. Dit houdt in dat naast de agrarische bestemming ook de bestemming "Sport met de aanduiding "specifieke vorm van sport – manege-2" "S(ss-m2)" toegekend moet worden. De specifieke vorm van sport – manege-2 houdt in een manege met daarbij behorende verblijfsrecreatie.

In bijlage 6 is als oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen 144 m<sup>2</sup> aangegeven. Bij uitbreiding met de zgn. 20%-uitbreidingsmogelijkheid kan de oppervlakte aan

bedrijfsgebouwen maximaal 173 m<sup>2</sup> gaan bedragen. De oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen bedraagt echter 725 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat bij uitbreiding van de bebouwing met maximaal 20% de totale oppervlakte 870 m<sup>2</sup> kan gaan bedragen. Voor het verkrijgen van een theeschenkerij moet er eerst een afwijkingsprocedure Nieuwe Economische Draggers gevoerd worden, vooraleer een dergelijke aanduiding op de kaart aangegeven kan worden.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

-ter plaatse van het agrarisch bouwblok Dunoweg 5 te Oostkapelle wordt de bestemming "Sport met de aanduiding "specifieke vorm van sport – manege-2" "S(ss-m2)" toegevoegd (kaartblad 3);

-in bijlage 6 wordt de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen vermeld, zijnde 725 m<sup>2</sup>,

-in bijlage 6 als maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen inclusief 20% in m<sup>2</sup> na afwijking, de oppervlakte 870 m<sup>2</sup> aangegeven.

### **3.2 Zienswijze 43, Den Hollander VOF, de heer M. den Hollander, Zwanenburgseweg 6, 4356 RR Oostkapelle**

#### **Samenvatting**

Betrokkene oefent een pluimveebedrijf uit aan de Zwanenburgseweg te Oostkapelle. Tijdens de inloopdag in 2012 heeft hij zijn bouwblok wat anders ingetekend, waardoor een onbruikbare geerpunt nu recht wordt. Deze verandering is echter niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Verder valt op dat niet één intensieve veehouderijbedrijf wat is verandert, terwijl volop bouwblokken vergroot zijn naar 1,5 ha. Dit terwijl sommige bedrijven die nu eenmaal wat meer gebouwen nodig hebben voor hun bedrijfsvoering (een akkerbouwer verdient zijn geld op het akkerland en een pluimveehouder in de stal) er niets bij krijgen. Daar in het geval van betrokkene zelfs enkel om een verandering van vorm gaat en niet om vergroting, kan hij niet anders concluderen dan dat het gemeentebestuur weer eens aan het intensieve veehouderij-pesten is. Dit terwijl enkele jaren terug is aangegeven dat de bedrijven die er zijn met intensieve veehouderij mogen blijven en zullen de mogelijkheid krijgen hun bedrijf op een normale manier uit te oefenen en te ontwikkelen.

In het ontwerpbestemmingsplan is aan een perceel grasland gelegen aan de Zoetendaalseweg de bestemming Natuur aangegeven. Het betreft een perceel weiland wat nu de bestemming Landbouw heeft en extensief gebruikt wordt. Betrokkene heeft akkerbouwpercelen aangrenzend aan het betreffende perceel. Betrokkene heeft grote bezwaren tegen de bestemmingswijziging in Natuur, en wel om de volgende redenen.

1. De functiewijziging van het perceel is van grote invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn bedrijf in verband met emissie-cirkels, omdat het perceel maar op 400 meter van zijn bedrijf ligt.
2. Natuurgebieden moeten aaneengesloten gebieden zijn, zodat zo weinig mogelijk omliggende gebruikers van landbouwpercelen schade ondervinden. De aanwijzing van een relatief klein gebiedje als natuur midden in een landbouwgebied is daarom ten stelligste af te wijzen.
3. Zijn direct aan het perceel grenzende akkerbouwgrond ondervindt in de toekomst schade door belending van het natuurgebied waardoor grasstuifmeel vanuit het natuurgebied graszaadteelt onmogelijk maakt.
4. Het betreffende perceel heeft geen andere natuurwaarden dan willekeurig elk ander perceel grasland wat extensief gebruikt wordt en behoeft daarom geen bescherming van natuurwaarden omdat deze ontbreken.
5. Schade door mogelijke verspreiding van onkruidzaden zodat op zijn percelen meer chemische onkruidbestrijding toegepast moet worden.
6. Schade in wintertarwe en graszaad door aantrekking van grote hoeveelheden foeragerende ganzen en eenden.
7. De bestemming natuur belemmert in de toekomst de uitruilbaarheid en is dus verkavelingstechnisch voor de belendende percelen funest.

8. Zijn direct aan het perceel grenzende akkerbouwgrond zal door de functiewijziging in marktwaarde dalen.

9. De eigenaar van het perceel kan nu (met de bestemming landbouw) ook zijn specifieke extensieve bedrijfsvoering realiseren, zonder belemmerende zaken voor zijn perceel akkerbouwgrond.

10. De aanwijzing tot natuur maakt het voor de eigenaar mogelijk om andere (hogere) subsidies aan te vragen, maar dat mag nooit de reden zijn voor een functieverandering, welke zo een grote invloed heeft op andere bedrijven.

Gelet op bovenstaande argumenten verzoekt betrokkene de huidige bestemming Landbouw te handhaven en niet de bestemming Natuur te geven.

### **Beantwoording 43**

Het verzoek van betrokkene houdt in het aanpassen van het agrarisch bouwblok met de aanduiding (iv) aan de Zwanenburgseweg 6 te Oostkapelle zonder dat er sprake is van een uitbreiding van het bouwblok. Dit betekent dat de gevraagde aanpassing doorgevoerd kan worden. Dit dient dus alsnog te gebeuren. Hierdoor wordt het bouwblok aan de oostzijde verkleind (vanaf de machineberging het bouwblok in een rechte lijn naar achteren), vervolgens kan dat gedeelte aan de noordzijde (achterzijde) toegevoegd worden.

Voor de beantwoording over het perceel aan de Zoetendaalseweg wordt verwezen naar zienswijze 34.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel zodanig dat het agrarisch bouwblok ter plaatse van het perceel Zwanenburgseweg 6 te Oostkapelle aan de oostzijde wordt verkleind (vanaf de machineberging het bouwblok in een rechte lijn naar achteren), en vervolgens dat gedeelte aan de noordzijde wordt toegevoegd (blad 7).

Voor de conclusie over het perceel aan de Zoetendaalseweg wordt verwezen naar zienswijze 34.

## **3.2 Zienswijze 44, Gedeputeerde staten van Zeeland, Postbus 6001, 4330 LA Middelburg**

### **Samenvatting**

Het ontwerpbestemmingsplan is op een aantal onderdelen strijdig met het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Bij brief van 25 februari 2012 (ontvangen 26 februari 2013) geeft het college van gedeputeerde staten aan op dit moment te volstaan met een pro forma zienswijze, dat op een later moment nader wordt onderbouwd. De onderbouwing is per brief van 19 maart 2013 (ontvangen 25 maart 2013) aangegeven. Het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld in het licht van het provinciale Omgevingsplan 2012-2018 en de verordening ruimte provincie Zeeland. Onderdelen van het provinciale beleid dienen, op grond van het wettelijk stelsel, doorwerking te krijgen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Op enkele onderdelen is er sprake van strijdigheid met het provinciale beleid c.q. met de verordening ruimte.

1. Artikel 3.7.1. en 4.7.1. van de regels bevat een wijzigingsbevoegdheid waarbij de toevoeging van een nieuw agrarisch bouwvlak onder voorwaarden wordt toegestaan. In het provinciaal beleid geldt als uitgangspunt dat nieuwe agrarische bouwblokken niet mogelijk zijn. In uitzondering hierop is nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf wel mogelijk indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan.

Aangetoond wordt dat er géén vrijkomende agrarische bouwblokken beschikbaar zijn; uit een advies van de AAZ moet de bedrijfseconomische noodzaak blijken en er dient een bijdrage geleverd te worden in sanering van agrarische opstallen elders.

In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de voorwaarde dat een bijdrage geleverd dient te worden in de sanering van agrarische opstallen elders. Gedeputeerde staten hechten er aan dat deze voorwaarde alsnog bij de wijzigingsbevoegdheid wordt



opgenomen. Belangrijkste overwegingen bij deze voorwaarde zijn het tegengaan van een verdere verstening van het landelijk gebied en het daadwerkelijk saneren van in onbruik geraakte bebouwing. Bovendien is de verwachting dat de komende jaren steeds meer agrarische bouwvlakken als gevolg van bedrijfsbeëindigingen en de verdergaande schaalvergroting in de landbouw hun agrarische functie zullen verliezen en niet alle opstallen herbestemd zullen worden.

2. In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen beperkingen opgenomen aan de omvorming van akkerbouwbedrijven en tuinbouwbedrijven naar grondgebonden veehouderij. Dit betekent dat op elk agrarisch bouwvlak omschakeling plaats kan vinden naar een grondgebonden veehouderij. Uit de uitgevoerde PlanMER blijkt dat de geboden planologische ruimte leidt tot significante effecten. In het PlanMER is de aanbeveling gedaan om de omvormingsmogelijkheden van akkerbouw en tuinbouwbedrijven naar grondgebonden veehouderij uit te sluiten. In de toelichting van het bestemmingsplan heeft de gemeente aangegeven deze aanbeveling niet over te nemen omdat de gemeente de agrariërs voldoende flexibiliteits- en uitbreidingsmogelijkheden wil bieden. In de reactie op het conceptontwerp-bestemmingsplan is al gewezen op de zeer beperkte stikstofruimte in enkele Natura-2000 gebieden. In verband hiermee acht de provincie het rechtstreeks toestaan van omvorming van bedrijven niet uitvoerbaar. Het is namelijk maar de vraag of de benodigde vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 verleend kan worden. Verzocht wordt om de omschakelingsmogelijkheid te koppelen aan een wijzigingsbevoegdheid, waarbij de voorwaarde wordt opgenomen dat deze uitsluitend mag worden toegepast als wordt aangetoond dat voldoende milieuruimte beschikbaar is.

3. In artikel 3.1.d. en 4.1.d. van de regels is het toegestaan om binnen agrarische bouwvlakken aquacultuur in gebouwen te vestigen. Aan de vestiging van aquacultuur zijn verder in de regels geen voorwaarden verbonden. In het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 wordt onderscheid gemaakt in verschillende vormen van aquacultuur, waaronder industriële aquacultuur in bedrijfsgebouwen. Dit type aquacultuur is als neventak toegestaan op agrarische bouwvlakken en de omvang van de neventak is afhankelijk van de bedrijfsomvang en mag maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bedragen. Als vervolgvorm op een agrarisch bouwvlak is deze vorm toegestaan onder de regels van nieuwe economische dragers. Deze beperkingen zijn in het ontwerpplan niet opgenomen. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

4. In artikel 3.7.8. en 4.7.8. van de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden van een terrein te wijzigen in de bestemming Recreatie met de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – landschapscamping" en de bestemming Natuur voor de realisering van een landschapscamping. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid voor het vestigen van nieuwe recreatiebedrijven. Het bieden van verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden past in het provinciale beleid waarin wordt ingezet op toekomstgerichte, verblijfsrecreatieve ontwikkelingen op locaties die economisch en landschappelijk wenselijk en goed bereikbaar zijn. Voor de geboden verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden is in het provinciale beleid onderscheid gemaakt tussen hotspots, kustzone, regionale ontwikkelingslocaties en overig Zeeland. Voor de gemeente Veere is met name sprake van kustzone en overig Zeeland. Als algemene voorwaarde geldt dat het aantal kampeerplaatsen per saldo ongeveer gelijk moet blijven. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan is een bestemming van het geldende gemeentelijke beleid zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan en de kampeerverordening. De landschapscampings zijn uitsluitend toegestaan in een specifiek aangeduide zone die grotendeels overeenstemt met de kustzone uit het provinciaal beleid. Door de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid streeft de gemeente tevens naar landschapsversterking. De gemeente heeft het maximaal toegestane aantal landschapscampings beperkt tot 5. De provincie acht de gemeentelijke motivering afdoende om van het provinciale beleid af te wijken, mits in de regels het maximale aantal van 5 landschapscampings wordt aangegeven.

## **Beantwoording 44**

1. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied 1999 is het, onder diverse voorwaarden, mogelijk om voor een nieuw te vestigen grondgebonden agrarisch bedrijf een nieuw bouwblok op de bestemmingsplankaart te projecteren. Als voorwaarden gelden dat het projecteren van een bouwblok noodzakelijk dient te zijn in verband met een doelmatige bedrijfsvoering en aangetoond moet zijn dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Ook moet aangetoond worden dat geen of niet tijdig vrijkomende en geschikte agrarische bedrijven beschikbaar zijn. In het ontwerpplan is, na het voeren van een wijzigingsprocedure het vestigen van nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven mogelijk gemaakt. Daarbij zijn exact dezelfde voorwaarden opgenomen als in het huidige bestemmingsplan.

In het Omgevingsplan 2006-2012 was er geen ruimte voor het toevoegen van nieuwe agrarische bouwblokken. Met het van kracht worden van het Omgevingsplan 2012-2018 zijn de mogelijkheden verruimd. Op grond van het provinciaal beleid is het nu onder voorwaarden mogelijk nieuwe agrarische bouwvlakken toe te voegen. Als voorwaarden zijn daarvoor opgenomen dat er géén vrijkomende agrarische bouwblokken beschikbaar zijn, uit een advies van de AAZ moet de bedrijfseconomische noodzaak blijken en er dient een bijdrage geleverd te worden in sanering van agrarische opstallen elders. De laatste voorwaarde, dat er een bijdrage geleverd moet worden in de sanering van agrarische opstallen elders, ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan. Gedeputeerde staten hechten er aan dat deze voorwaarde alsnog bij de wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen. Belangrijkste overwegingen bij deze voorwaarde zijn het tegengaan van een verdere verstening van het landelijk gebied en het daadwerkelijk saneren van in onbruik geraakte bebouwing. Er zijn meerdere mogelijkheden om invulling te geven aan de sanering van agrarische opstallen. Het leveren van een financiële bijdrage is daar één van. Om daadwerkelijke verstening tegen te gaan stellen wij voor om opstallen te saneren. Daarbij is het aan de vrijheid van de gemeente om te bepalen wat onder "elders" verstaan dient te worden. Elders kan zijn ergens in de gemeente Veere, of in de provincie Zeeland of in Nederland. Omdat al eerder (bij glastuinbouw) "elders" de provincie Zeeland als gebied is aangegeven, wordt voorgesteld ook in dit geval dat te doen. In de artikelen 3.7.1. en 4.7.1. (wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging) dient hiervoor een passende regeling opgenomen te worden, en wel als volgt dat nieuwvestiging gepaard dient te gaan met de sanering van (voormalige) agrarische opstallen elders in de provincie Zeeland en dit aangetoond wordt met een saneringsplan.

2. De commissie voor de milieueffectrapportage (verder: "de commissie MER") heeft op 22 april 2013 een toetsingsadvies gegeven over de bij het bestemmingsplan Buitengebied behorende PlanMER. Dit is een wettelijk verplicht advies. De commissie MER toetst of het milieubelang volwaardig wordt meegewogen is in het bestemmingsplan Buitengebied. De opgestelde PlanMer is het middel dat wordt gebruikt om onderzoek te doen naar het milieubelang in het bestemmingsplan Buitengebied.

De commissie MER geeft aan dat er enkele verbeterpunten zijn als het gaat om toetsing van de PlanMER. Het gevolg hiervan is dat de commissie MER een zogenaamde "negatief toetsingsadvies" heeft gegeven.

Heel concreet zijn dit de essentiële verbeterpunten van de commissie MER:

- Het MER beschrijft niet alle redelijkerwijs in beschouwing te nemen alternatieven; er zijn alternatieven denkbaar met minder milieugevolgen en met mogelijkheden om meer actief tegemoet te komen aan doelstellingen voor natuur en landschap;
- het MER beschrijft geen uitvoerbaar alternatief, zodat aantasting van natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet kan worden uitgesloten.
- voor stikstofdepositie is alleen rekening gehouden met emissies vanuit de landbouw. Ook andere stikstofbronnen, waaronder verkeer, kunnen relevant zijn maar zijn onvoldoende onderzocht.

De verbeterpunten moeten aandacht krijgen bij de besluitvorming om het milieubelang volwaardig te laten meewegen. Er zijn in principe drie verbeterpunten en dat betreft het detailniveau en de compleetheid van de onderbouwingen van het gedane onderzoek in de PlanMer, effectbeoordeling in de Passende beoordeling (die bij de PlanMER hoort) en het beschrijven van alternatieven in de PlanMer.

Het eerste punt is al uitgevoerd in een aanvulling op het toetsingsadvies van de commissie MER. Voor wat betreft het tweede punt: in de Passende beoordeling zijn de effecten onderzocht die op kunnen treden bij uitvoering van alle mogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied in zich heeft. Dit is een zuivere theoretische benadering die wettelijk verplicht is maar in de praktijk nooit zal kunnen plaatsvinden. Immers, niet alle agrarische bedrijven gaan hun extra verkregen bouwblok ook daadwerkelijk volbouwen en daar het maximaal aantal te houden dieren houden. In de praktijk zullen er binnen nu en 10 jaar verschillende agrarische bedrijven stoppen en uiteraard er zullen ook bedrijven uitbreiden. De verwachting is dat over een periode van 10 jaar (geldigheidsduur van het bestemmingsplan) het aantal dieren (koeien, varkens, kippen) per saldo in de gemeente Veere amper of niet zal toenemen. We baseren ons hier op gegevens van het CBS.

De verplichte theoretische benadering van de commissie MER zorgt voor een uiteindelijk negatief advies waarbij met name kritisch is gekeken naar de zogenaamde depositie van stikstof. Deze wordt uiteraard hoger (en uiteindelijk te hoog) als maximale uitvoering wordt gegeven aan de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De praktijk is anders en realistischer.

Het laatste verbeterpunt is in de PlanMer niet aangepast omdat het hier om een principieel uitgangspunt gaat van het bestemmingsplan buitengebied: de uitbreidingsmogelijkheden bij agrarische bedrijven. De commissie MER stelt dat er ook onderzocht moest worden wat de effecten zouden zijn als er bijvoorbeeld geen uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan zouden zitten, al dan niet in combinatie met een wijzigingsbevoegdheid, zoning, differentiatie in het plangebied en saneringseisen. Deze alternatieven onderzoeken zou veel extra geld (en tijd) gekost hebben en dat voor een theoretische benadering, die geen inhoudelijke bijdrage levert aan de besluitvorming. Immers, het idee en het uitgangspunt is om agrarische bedrijven flexibel te laten zijn in hun groeimogelijkheden binnen bepaalde grenzen (maximaal 1,5 hectare extra bouwblok).

Omdat er geen alternatieven zijn onderzocht, geeft de commissie MER aan dat hierdoor de PlanMER (en de aanvulling) niet de zekerheid bieden, dat aantasting van natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden kan worden uitgesloten als gevolg van de inhoud van het bestemmingsplan Buitengebied.

In de praktijk zijn er verschillende mogelijkheden om de Natura 2000-gebieden wel te beschermen bij nieuwe ontwikkelingen. Hierbij moet gedacht worden aan extra voorschriften in bijvoorbeeld de omgevingsvergunning. Verder biedt de vaak noodzakelijke vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 ook mogelijkheden om het milieu te beschermen.

Om het geheel in perspectief te plaatsen, is het van belang om op te merken dat er in 2013 en 2012 geen enkel bestemmingsplan buitengebied in Nederland een positief advies van de commissie Mer heeft gehad. Alle bestemmingsplannen hebben te maken met het stikstofprobleem. Als het Veerse bestemmingsplan buitengebied naast andere bestemmingsplannen buitengebied wordt gelegd, dan blijkt dat het Veerse bestemmingsplan er juist relatief positief uitkomt. Vooral omdat het Veerse bestemmingsplan zowel pragmatisch als vooruitstrevend is: er is ruimte voor ontwikkeling maar wel binnen praktische realistische uitgangspunten.

3. Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid van aquacultuur in gebouwen. Op grond van het provinciaal beleid is aquacultuur in bedrijfsbebouwing als neventak toegestaan tot een maximum van 2000 m<sup>2</sup>. Indien een groter oppervlak gewenst is, dient dit via een afwijkingsprocedure Nieuwe Economische Dragere plaats te vinden. Dit houdt in dat aan de artikelen 3.2.2.d. en 4.2.2.d. (de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen dan wel kassen ten behoeve van glastuinbouw en intensieve tuinbouw in gebouwen als neventak mag per bouwvlak niet meer bedragen

voor: 1. Glastuinbouw 2.000 m<sup>2</sup>; 2. Intensieve tuinbouw in gebouwen 500 m<sup>2</sup>) toegevoegd moet worden: 3. Aquacultuur in gebouwen 2.000 m<sup>2</sup>.  
4. Zowel in de vastgestelde Kampeerverordening als in de toelichting van het ontwerpplan is aangegeven dat er een maximum van 5 landschapscampings geldt voor de gemeente Veere. Van provincie zijde is de wens geuit om dit aantal ook specifiek in de regels op te nemen. Aan deze wens kan tegemoet gekomen worden door in artikel 3.7.8. en 4.7.8. op te nemen dat de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot een overschrijding van het maximaal aantal toegestane landschapscampings binnen het plangebied van vijf.

### **Conclusie:**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

-aan de artikelen 3.7.1. en 4.7.1. toe te voegen "dat nieuwvestiging gepaard dient te gaan met de sanering van (voormalige) agrarische opstallen elders in de provincie Zeeland en dit aangetoond wordt met een saneringsplan".

-aan de artikelen 3.2.2.d. en 4.2.2.d. toe te voegen "3. Aquacultuur in gebouwen 2.000 m<sup>2</sup>";

-in de artikelen 3.7.8. en 4.7.8. op te nemen dat de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot een overschrijding van het maximaal aantal toegestane landschapscampings binnen het plangebied van vijf.

## **3.2 Zienswijze 45, mevrouw S. von Eynern, Burg. van Teylingenpark 1, 4357 AX Domburg**

### **Samenvatting**

Betrokkene haar zienswijze richt zich specifiek op de beoogde maximale omvang van de huidige en toekomstige strandpaviljoens. Zij vindt dat de beoogde regelgeving niet algemeen moet worden toegepast en wel met name voor het nieuw te plaatsen dan wel uit te breiden strandpaviljoen op het adres Strand 90 te Domburg. Het ontwerpbestemmingsplan laat toe voor uitbreiden van bestaande en voor nieuw te plaatsen strandpaviljoens: de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>; in aansluiting op een strandpaviljoen is een terras toegestaan met een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>; de bouwhoogte van een strandpaviljoen mag ten hoogste 6 meter bedragen, met dien verstande dat beneden de vloerhoogte slechts bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zonder wanden zijn toegestaan, met uitzondering van opslagruimte en/of kleed- en strandhuisjes met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 25 m<sup>2</sup>.

Deze afmetingen zijn vele malen meer dan het huidige – illegaal gebouwde – strandpaviljoen aan Strand 90. Een groter dan het huidige strandpaviljoen zal de woon- en leefomgeving en de natuur significant nadelig beïnvloeden. Deze beïnvloeding is niet in de PlanMER van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied opgenomen, omdat van een mogelijke uitbreiding of nieuwbouw aan de opstellers van het rapport niets bekend was. Dit betekent dat de PlanMER niet volledig is op een haars inziens cruciaal punt. Haar voorstel is dan ook de maximale afmetingen van een strandpaviljoen aan Strand 90 te Domburg te beperken tot de afmetingen van het huidige paviljoen. Hieronder volgen de redenen van de negatieve invloed van een groter strandpaviljoen op de woon- en leefomgeving en de natuur.

1. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat in het Burg. Van Teylingenpark bestaat uit de rustige ligging aan de rand van de kom van Domburg, grenzend aan Natuurmonument de Manteling van Walcheren. Het Burg. Van Teylingenpark is de kortste toegangsweg naar het genoemde paviljoen. Zij vreest niet alleen aantasting van het natuurgebied De Manteling van Walcheren, van de duinen, maar ook van het woon- en leefklimaat. Gezien de ligging van de woningen, gelegen tussen het strandpaviljoen en de (gratis) parkeerterreinen Irma 1 en 2, is de verwachting dat er het hele jaar door een forse toename zal komen van bezoekers die via genoemd park naar het strandpaviljoen gaan. De parkeerdruk zal hierdoor aanzienlijk toenemen, overdag, maar ook na zonsondergang wanneer het paviljoen open mag zijn. Het gaat ook om parkeerdruk na zonsondergang

tot 01.00/02.00 uur, met alle daarbij te verwachten verstoring van de rust. De te verwachten overlast maken genoemd park niet geschikt als doorgang naar een grote horecagelegenheid. Overlast leiden tot planschade ten gevolge van het indienen van claims. Overlast is ook geheel in strijd met de Structuurvisie van de gemeente met als slogan "rust aan de kust" en de visie op behoud en herstel.

2. De omschrijving van het begrip strandpaviljoen gebruikt uitdrukkelijk de formulering "een horecabedrijf gericht op het verstrekken van voedsel en/of drank ten behoeve van de dagrecreatie op het strand met ondergeschikte activiteiten als de verhuur van strandstoelen, parasols en windschermen en detailhandel in strandartikelen. Hier is geen sprake meer van een paviljoen dat zich richt op de dagrecreanten op het strand, maar gericht op een horeca-activiteit dat met beoogde omvang veel meer publiek en verkeer zal trekken dan alleen de dagrecreant en/of strandbezoekers. De toegestane afmetingen in het ontwerpplan duiden op een gebouw dat kennelijk een andere onderneming zal huisvesten dan op grond van hetzelfde ontwerpplan is toegestaan.

3. Het natuurgebied De Manteling van Walcheren, grenzend aan het huidige paviljoen is aangewezen als beschermd Natuurmonument. Het is aangewezen als kwetsbaar gebied, waarin niets beschadigd of verontrust mag worden en is dientengevolge niet geschikt als doorgang naar een grote horecagelegenheid.

In dit kader behoort een uitbreiding van het huidige paviljoen ook onderzocht te worden in de PlanMER. Dit is wel gedaan voor twee eventueel nieuw te bouwen paviljoens, echter niet voor een mogelijke significante uitbreiding van het paviljoen Strand 90. Derhalve is de PlanMER niet volledig.

In 2007 is de Manteling van Walcheren aangewezen als Natura2000 gebied. Strand 90 ligt in het Natura2000 gebied De Voordelta. Het betreden van de Manteling is uitsluitend toegestaan tussen zonsopgang en zonsondergang. Aangezien alle toegangswegen naar het paviljoen via de Manteling gaan, zou het logisch zijn dat de sluitingstijd van het paviljoen zich naar de regelgeving schikt. De huidige regelgeving laat een veel latere sluitingstijd toe. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet over sluitingstijden op Strand 90 gesproken.

4. Het is onbegrijpelijk dat geen rekening is gehouden met een vijftal punten uit de welstandsnota gemeente Veere 2004.

-3.3. ruimtelijke visie onderdeel Landschap: bebouwing in het Mantelingsgebied heeft een recreatief karakter. Vanaf de duinen en dijken lopen fraaie zichtlijnen richting dorpen, landschap en zee. Voor het buitengebied zijn de gebiedseigen landschapskenmerken de belangrijkste te behouden en te respecten beeldaspecten. Door een groter gebouw worden zichtlijnen van duinen en strand negatief beïnvloed. De gebiedseigen landschapskenmerken worden noch behouden, noch gerespecteerd.

-3.5 welstandsniveaus, bijzondere welstandsgebieden: het kustgebied van de gemeente Veere is vanwege de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten aangewezen als bijzonder welstandsgebied.

-4.2 beoordelingscriteria, relatie tussen bouwwerk en omgeving: van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Een groter strandpaviljoen van maximaal 600 m<sup>2</sup> en 6 m aan Strand 90 merkt betrokkene op dat een dergelijk gebouw zijn omgeving, direct grenzend aan een beschermd monument, ontkent. Het levert met zijn massa en grootte een negatieve bijdrage aan de beeldkwaliteit van deze locatie. Er is onvoldoende tot geen aandacht besteed aan de natuur, rust, de weidsheid en zichtlijnen van af de duinen van de Mantelinge en vanaf het strand.

-5.2.12 kustgebied, gebiedsbeschrijving:

Eén van de belangrijkste karakteristieke landschappen van de gemeente Veere is het kustgebied. Hoogopgaande duinen worden afgewisseld met uitgestrekte stranden.

-waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid.

het kustgebied herbergt waardevolle natuurwaarden die een belangrijke beeldkwaliteit leveren voor de gemeente Veere. Het behoud van deze waarden dient de prioriteit te hebben bij het welstandstoezicht. Bebouwing op het strand vormt een opvallende verschijning door de hoge ligging en de contrasten tussen het materiaal- en kleurgebruik

van de strandpaviljoens en de eenduidige natuur. Het welstandsbeleid voor permanente bouwwerken in dit gebied is er opgericht meer afstemming te bewerkstelligen met de natuurlijke omgeving. Omdat deze bouwwerken ook buiten het zomerseizoen op het strand staan is een goede integratie met de omgeving wenselijk.

Een groot strandpaviljoen aan Strand 90 past, met zijn kolossale afmeting niet bij de natuurwaarden en inpassing in het landschap. Bovendien is er geen sprake van een dwingende reden van groot openbaar belang dat dit gebouw met deze massa op deze locatie komt. Het kustgebied bij Domburg is een smal kustgebied wat met een zekere regelmaat van zandsuppletie voorzien moet worden. Het is daarom volstrekt uit proportie om op deze locatie een kolossaal gebouw van ruim 600 m<sup>2</sup> te laten herrijzen.

De punten uit de welstandsnota geven aan dat de in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven maximale afmetingen voor Strand 90 zouden moeten worden beperkt tot de afmetingen van het huidige strandpaviljoen.

Verzocht wordt de huidige afmetingen van het bestaande paviljoen in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven voor Strand 90. Tevens verzoekt betrokkene om de PlanMER aan te vullen met een berekening van de effecten van een groter strandpaviljoen op Strand 90 te Domburg.

#### 5. Provinciale milieuverordening Zeeland

De Manteling van Walcheren is een integraal milieubeschermingsgebied. Hier geldt de milieuverordening van de provincie Zeeland. Artikel 5.4.2. van deze verordening verbiedt het veroorzaken van geluidshinder. Motorvoertuigen buiten de openbare weg zijn niet toegestaan. Het gebied moet rustig en gaaf gehouden worden. Artikel 5.3.1. dient als vangnet voor het geval er sprake is van een duidelijk voorzienbare aantasting van het gebied en de specifieke gedragsregels niet de vereiste bescherming bieden. Het betreft geen algemene zorgplichtbepaling. Zij betreft alleen aantasting van het bijzonder belang met het oog waarop het gebied als milieubeschermingsgebied is aangewezen. Als evenwel een integraal milieubeschermingsgebied is aangewezen, zoals de Manteling van Walcheren, krijgt ook de zorgplichtbepaling een ruimere betekenis. Voor zover aan de overige vereisten is voldaan, kan dan in beginsel elke aantasting van het gebied er onder vallen. Door de te verwachten overlast (o.a. geluidsoverlast, lichtvervuiling, vandalisme en zwerfvuil) van bezoekers die hoe dan ook via beschermd natuurgebied c.q. integraal milieubeschermingsgebied de Manteling van Walcheren naar een groter strandpaviljoen moeten gaan, kan een dergelijk gebouw niet toegestaan worden. De capaciteit van een gebouw met toegestane afmetingen is vele malen groter dan het huidige strandpaviljoen. De overlast zal navenant zijn, temeer daar de overlast zich niet meer zal beperken tot het toeristische hoogseizoen, maar het hele jaar door, van 's morgens tot ca. een half uur na sluitingstijd. Een gebied wat 's avonds en 's nachts volkomen donker dient te zijn, een gebied waar het geluidsniveau maximaal 48 dBA, later wellicht 53 dBA mag zijn. Hoe wordt dit gecontroleerd?

Gelet op het vorenstaande verzoekt betrokkene de huidige afmetingen van het bestaande strandpaviljoen Strand 90 in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven, zodat er sprake is van een voor recreanten en de bewoners van Domburg aanvaardbare oplossing in de vorm van een klein, aantrekkelijk, seizoensgebonden strandpaviljoen, gericht op dagrecreatie/strandbezoekers.

#### **Beantwoording 45**

Het strandpaviljoen Strand 90 te Domburg heeft volgens het huidige bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Strand met de subbestemming horecavestiging in de vorm van een strandpaviljoen (Shs) verkregen.

De begripsbepaling van strandpaviljoen luidt: een horecabedrijf gericht op het verstrekken van voedsel en/of drank ten behoeve van de dagrecreatie op het strand met veelal als ondergeschikte nevenactiviteit de verhuur van strandstoelen, parasols en windschermen en detailhandel in strandartikelen. De oppervlakte van een strandpaviljoen mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup> en het aansluitende terras mag eveneens niet groter zijn dan 300 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte van een strandpaviljoen mag ten hoogste 6 meter bedragen, met dien verstande dat beneden de vloerhoogte slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder wanden zijn toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied heeft bedoeld strandpaviljoen de bestemming Natuur-Strand met de functieaanduiding specifieke vorm van horeca – strandpaviljoen "N-STR (sh-stp)" verkregen.

Onder strandpaviljoen wordt verstaan: een horecabedrijf gericht op het verstrekken van voedsel en/of drank ten behoeve van de dagrecreatie op het strand met ondergeschikte activiteit de verhuur van strandstoelen, parasols en windschermen en detailhandel in strandartikelen. In het ontwerpplan is aangegeven dat de oppervlakte van een strandpaviljoen niet meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup>. In aansluiting op een strandpaviljoen is een terras toegestaan met een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte van een strandpaviljoen mag ten hoogste 6 meter bedragen, met dien verstande dat beneden de vloerhoogte slechts bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zonder wanden zijn toegestaan, met uitzondering van opslagruimte en/of kleed- en strandhuisjes met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 25 m<sup>2</sup>.

Dit betekent dat in het ontwerpplan nagenoeg de zelfde regels zijn opgenomen als in het huidige bestemmingsplan. In een bestemmingsplan worden algemene regels opgenomen. Regels die gelden voor, in dit geval, alle strandpaviljoens. Hier is dus sprake van het respecteren van de bestaande rechten. Rechten die gelden voor alle strandpaviljoens. Dit betekent dus dat het niet wenselijk is om bestaande rechten aan te tasten door kleinere oppervlaktes c.q. hoogtes voor één specifiek strandpaviljoen te gaan vastleggen.

Zoals aangegeven is er voor het strandpaviljoen Strand 90 sprake van bestaande rechten. Doordat hier sprake is van bestaande rechten, die in het ontwerpplan niet verruimd worden, is er geen relatie met de PlanMER. De PlanMER is voor wat betreft strandpaviljoens alleen van belang voor de eventuele nieuwvestiging van strandpaviljoens. Dit komt doordat in het huidige bestemmingsplan voor de twee, mogelijke, nieuwe locaties bij Noordduine en de Veerse Dam, geen strandpaviljoen is aangegeven. Dit is dus ten opzichte van het huidige bestemmingsplan een bestemmingsplanmatige verruiming.

Zoals betrokkene aangeeft is in 2007 de Manteling van Walcheren aangewezen als Natura2000 gebied. Echter, de bestemming van het strandpaviljoen Strand 90 is al in het bestemmingsplan Buitengebied in 2006 (2<sup>e</sup> herziening) vastgelegd. Dit betekent dat het strandpaviljoen met de maximale maten van 300 m<sup>2</sup> voor het paviljoen en 300 m<sup>2</sup> voor het terras in het kader van de Natura2000 al als bestaand is aangemerkt. Dit houdt in dat het strandpaviljoen geen nadelige gevolgen heeft voor de Manteling van Walcheren. Openingstrijden van strandpaviljoens worden niet geregeld in een bestemmingsplan maar in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Aan de in de APV gestelde regels dient het paviljoen te voldoen.

Betrokkene geeft aan dat zij het als bewoner van het Burgemeester van Teylingenpark onbegrijpelijk vindt dat er geen rekening is gehouden met de punten uit de Welstandsnota 2004 van de gemeente Veere.

Voor het bouwen van het strandpaviljoen Strand 90 te Domburg is op 28 februari 2013 een omgevingsvergunning afgegeven. Op 11 april 2013 is deze omgevingsvergunning onherroepelijk geworden.

De welstandscommissie heeft het bouwplan goedgekeurd op grond van de Welstandsnota 2012 en aan het college meegedeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals opgenomen in deze welstandsnota.

De Welstandsnota 2004 is namelijk niet meer van kracht. Deze is sinds 2012 vervangen en gewijzigd door de raad in Welstandsnota 2012.

Op grond van de Welstandsnota 2012 worden alle toekomstige nieuw te plaatsen en uit te breiden strandpaviljoens getoetst. Dit houdt dus in dat alle concrete bouwplannen getoetst worden aan de Welstandsnota.

De provinciale milieuverordening is niet meer van kracht. Deze verordening is onderdeel geworden van het Omgevingsplan 2006. In 2012 is het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Het strandpaviljoen voldoet aan de uitgangspunten van het Omgevingsplan.

Voor wat betreft de argumenten qua milieu die door betrokkene worden genoemd, geldt dat de uitgangspunten voor wat betreft geluid duidelijk zijn. Er gelden geluidsnormen op gevels van gevoelige objecten. Verder is het achtergrondgeluid bij een strandpaviljoen vaak hoger dan 50-45-40 dB(A) (= dag, avond en nacht) die als norm vanuit het Activiteitenbesluit geldt. Dit vanwege het geluid van de zee en de wind.

Gezien de geografische ligging van het strandpaviljoen en daarmee de huidige afstand tot gevoelige objecten, is het niet aannemelijk dat de geluidsnormen bij een normale bedrijfsvoering worden overschreden. Menselijk stemgeluid is overigens uitgezonderd van normering en telt derhalve niet mee bij de beoordeling van het al dan niet voldoen aan de geluidsnormen. Ook onversterkte muziek tot 23.00 uur is uitgezonderd van geluidsnormen.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 46, de heer J.J. Janse, Trommelweg 6A, 4357 RH Domburg Samenvatting**

Betrokkene geeft als minicamping-eigenaar aan dat in hoofdstuk 2, artikel 3.1 is aangegeven dat de totale oppervlakte aan voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>. In 3.2.2. punt h is vermeld dat de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>, indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering.

Een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> is veel te weinig om op een flexibele wijze kwaliteit te kunnen leveren en is voorts binnen onze sector al lange tijd achterhaald. Dit is al het geval voor een reguliere minicamping met 15 standplaatsen, maar geldt nog veel sterker voor een uitgebreide minicamping tot 25 standplaatsen. Sanitaire voorzieningen, recreatieruimtes, fietsenstallingen (met oplaadvoorzieningen E-fietsen) en waarschijnlijk in de toekomst privésanitair moeten dan alle binnen deze zeer beperkte ruimte worden gerealiseerd.

Punt 3.2.2. h biedt nog opening voor het toepassen van meerdere bouwlagen. Meerdere bouwlagen is echter op meerdere gronden nadeliger dan laagbouw op een groter oppervlak. De argumenten hiervoor zijn: niet rolstoeltoegankelijk, planologisch/esthetisch een "flatgebouw" is een stuk minder fraai dan een laag gebouw onder de beplanting en minder praktisch omdat de gasten de trap op moeten.

Betrokkene pleit er dan ook voor om de beperking qua oppervlakte aan voorzieningen/gebouwen te schrappen of minstens de toegestane oppervlakte te verdubbelen naar 400 m<sup>2</sup>.

### **Beantwoording 46**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **3.2 Zienswijze 47, de heer J. en mevrouw T. van Raaijen, Coxstraat 49, 4421 DD Kapelle Samenvatting**

Betrokkenen zijn eigenaar van een appartement gelegen aan de Schelpweg in Résidence Ruimzicht grenzend aan en met uitzicht op het clubhuis van de Domburgse golfclub. Betrokkenen maken bezwaar tegen de goot- en nokhoogte waar het bestemmingsplan in voorziet. Zij hebben vernomen dat een projectontwikkelaar hier op enig moment de bestemming van "sport" wil veranderen in "wonen" met alle gevolgen vandien. Het betreft hier en waardevol duingebied waar geen gebouw met een goothoogte en een nokhoogte, zoals in het plan voorziet, thuis hoort. Momenteel is de bestemming van het



gebouw "sportdoeleinden". Wanneer er gebouwd zou worden met de afmetingen (de oppervlakte mag volgens het bestemmingsplan ook 20% groter) zoals het bestemmingsplan mogelijk maakt, worden zij belemmerd in hun uitzicht (waardevermindering/planschade). Wanneer een appartement aan de golfbaan verkocht wordt zal het appartement minder opbrengen als wanneer dit gebouw er niet zou staan. Dus mogelijke verzoeken om planschade van alle 51 appartementen richting de gemeente.

### **Beantwoording 47**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 23.

Daarbij kan het volgende worden opgemerkt. Het clubhuis heeft volgens het ontwerpbestemmingsplan de bestemming N(go)(sn-dg).

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is de mogelijkheid opgenomen om de bestemming Recreatie te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden met dien verstande dat het aantal woningen niet mag worden vergroot. Op het perceel Schelpweg 26 is geen woning aanwezig. Omdat het aantal woningen niet vergroot mag worden, kan de bestemming niet in Woondoeleinden gewijzigd worden. In het ontwerpplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een andere bestemming dan N(go)(sn-dg) toe te staan.

### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 23.

### **3.2 Zienswijze 48, de heer R. Boogaard, Rapenburgweg 18a te Meliskerke Samenvatting**

Minstens sinds 2009 is er sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf op het perceel Rapenburgweg 18A te Meliskerke. Ook op het perceel Rapenburgweg 18 is er sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het bij de gemeente aanwezige rapport van de Stab en de uitspraak van de Rechtbank Breda/Middelburg bevestigen dit. Op 14 februari 2013 is er tijdens een gesprek met vertegenwoordigers van het college toegezegd dat er een agrarisch bouwvlak zou worden ingetekend op Rapenburgweg 18A op de manier zoals eerder door betrokkene is aangegeven tijdens de inloopavond in 2012. Het RBOI heeft toegezegd om de door het college gevraagde stukken op tijd aan te leveren. Verder is betrokkene bereid een grondexploitatieovereenkomst te sluiten met de gemeente Veere. Sinds vele jaren is er een groentewinkel aanwezig op het perceel Rapenburgweg 18A. De winkel maakt deel uit van het diverse winkelaanbod in het dorp Meliskerke. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is de winkel niet bestemd. Gevraagd wordt dit alsnog te doen.

### **Beantwoording 48**

Zowel in het huidige bestemmingsplan Buitengebied als in het ontwerpbestemmingsplan is voor de percelen Rapenburgweg 18 en 18a te Meliskerke één agrarisch bouwvlak aangegeven. Als gevolg van een uitspraak van de rechtbank is de gemeente bereid om voor beide percelen een agrarisch bouwvlak op de bestemmingsplankaart op te nemen. Hiervoor is het echter noodzakelijk dat er een goede ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld. De door RBOI opgestelde ruimtelijke onderbouwing is door ons akkoord bevonden. Inmiddels is een anterieure overeenkomst opgesteld en volledig ondertekend. Dit betekent dat voor het bedrijf aan de Rapenburgweg 18A een agrarisch bouwvlak op de kaart ingetekend kan worden. Voor de reeds jaren aanwezige groentewinkel kan de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – groentewinkel" op de kaart aangegeven worden. Tevens dient dit opgenomen te worden in artikel 4.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

-voor het perceel Rapenburgweg 18A wordt een agrarisch bouwvlak toegekend overeenkomstig opgestelde ruimtelijke onderbouwing (kaartblad 10);

-aansluitend aan het agrarisch bouwblok wordt een Wro-zone toegevoegd overeenkomstig opgestelde ruimtelijke onderbouwing (kaartblad 10);  
-voor de op het perceel Rapenburgweg 18A aanwezige groentewinkel wordt de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – groentewinkel" toegevoegd (kaartblad 10);  
-in artikel 4.1 wordt toegevoegd "ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – groentewinkel": een groentewinkel".

### **3.2 Zienswijze 49 De heer R. en mevrouw M. Ram. Noordweg 47,4356 EB Oostkapelle, de heer D. en mevrouw T. van Maldegem, Noordweg 51, 4356 EB Oostkapelle en de heer E. Hendriks en mevrouw L. de Korte, Noordweg 53, 4356 EB Oostkapelle**

#### **Samenvatting**

In verband met vergelijkbare plannen in de gemeente Veere (Oostkapelle) en Middelburg die al jaren niet werden benut, hebben betrokkenen sterke twijfels over de haalbaarheid van waterhouderij Rijnsburg als "Wonen-Landgoed" met 5 hoofdgebouwen en bijgebouwen. Betrokkenen vragen zich daarom af of het verstandig is dat de gemeenteraad instemt met deze voorgenomen planwijziging. Is het niet raadzaam een besluit te nemen nadat een MKBA (Maatschappelijke Kosten Baten Analyse) is uitgevoerd. Betrokkenen zijn bezorgd dat, als het bestemmingsplan is gewijzigd en het "Wonen-Landgoed" niet realiseerbaar blijkt, een projectontwikkelaar er op termijn een andere invulling aan zal geven: een recreatieve bestemming zoals een landschapscamping of een combinatie landgoed-landschapscamping. Als de planwijziging ondanks hun zienswijze toch doorgaat, dan verzoeken betrokkenen als eerste clausule mee te nemen dat bij niet haalbaarheid van "Wonen-Landgoed" de oorspronkelijke bestemming wordt hersteld. Als tweede clausule willen betrokkenen opgenomen zien, als de planwijziging toch doorgaat, dat de landschappelijke inpassing met beplanting en bomen enkele jaren voor de bebouwing worden gerealiseerd.

#### **Beantwoording 49**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is een zone voor landgoederen opgenomen. Binnen deze zone kunnen landgoederen worden opgericht als aan diverse voorwaarden is voldaan.

De zone voor landgoederen is in Oostkapelle in de directe omgeving van het perceel Rijnsburgseweg 5 gesitueerd.

Het voornemen bestaat om aan de Rijnsburgseweg een waterhouderij te realiseren. Het watertekort voor landbouwbedrijven wordt steeds groter. In het verleden is een watersysteem ontwikkeld dat enkel gericht was op het zo snel mogelijk afvoeren van water. Het zoete duinwater en het neerslagoverschot worden niet vastgehouden in de van nature daarvoor geschikte gebieden. Hierdoor treedt er op steeds meer plaatsen verzilting van de lager gelegen gronden op. Dit heeft vervolgens nadelige gevolgen voor de landbouwgewassen. De klimaatverandering, met grotere periodes van droogte, versterkt dit probleem. De ZLTO, Deltares (Technologisch Instituut op het gebied van water) en Aequator (Adviesbureau op het gebied van vitaal en leefbaar buitengebied) ontwikkelen een systeem om hierin verandering aan te brengen, waarbij geprobeerd wordt om tijdens de winter in geschikte gebieden water vast te houden en op te slaan. Dit water kan daarna naar behoefte en tijdstip geleverd worden aan de omgeving. Dit is de zgn. Waterhouderij.

Door genoemde instanties is vervolgens gezocht naar een geschikte locatie. Hof Rijnsburg te Oostkapelle lijkt een geschikte locatie omdat daar 2 kreekruggen samenkomen, waardoor de locatie ideaal is om water vast te houden. Alleen het perceel zo inrichten dat het water in de winter vastgehouden kan worden, is financieel-economisch niet haalbaar. Vandaar dat gezocht is naar een kostendrager; landgoederen. Bezien is of een dergelijke ontwikkeling van landgoederen daar landschappelijk verantwoord is. Het blijkt dat in het verleden 't Hof Rijnsburg onderdeel was van een buitenplaats. Op basis van de cultuurhistorie is het realiseren van een nieuw landgoed dus historisch verantwoord te noemen. In verband hiermee is het volgens ons acceptabel

om de zone voor landgoederen met een gedeelte van het perceel Rijnsburgseweg 5 uit te breiden.

Dit betekent dat er nu nog geen sprake is van een bestemmingsplanwijziging. Dit houdt in dat vooralsnog het volledige perceel aan de Rijnsburgseweg de agrarische bestemming behoudt.

Momenteel vinden er diverse onderzoeken plaats naar de haalbaarheid van een waterhouderij. Als blijkt dat het voornemen haalbaar is, zal te zijner tijd op dat moment een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan gevoerd moeten worden. Daarbij bestaat voor een ieder de mogelijkheid om daarop te reageren. Wanneer te zijner tijd een wijzigingsprocedure is gevoerd, dient eerst het perceel landschappelijk ingepast te worden voordat met de bouw van de landgoedgebouwen gestart kan worden. Dit is een gebruikelijke clausule die voor landgoederen in de anterieure overeenkomst met betrokkene wordt opgenomen.

Voor alle duidelijkheid wordt de bestemmingsplanprocedure pas gestart als blijkt dat het voornemen haalbaar is. Voor wat betreft de opmerking over een landschapscamping kan aangegeven worden, dat een landschapscamping alleen gerealiseerd kan worden als onderdeel van een agrarisch bedrijf. Een combinatie landgoed-landschapscamping is dus niet mogelijk.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 50, Maatschap A. en W.J. in 't Anker, Veerseweg 85, 4351 SJ Veere**

#### **Samenvatting**

Betrokkenen hebben een winstgevend glastuinbouwbedrijf met 22.000 m<sup>2</sup> komkommers. Ze zijn het niet eens met de beperking die in het plan vermeld staat met betrekking tot het bouwblok. In het huidige bestemmingsplan is 30.000 m<sup>2</sup> te betelen ruimte onder glas toegestaan. In het nieuwe plan wordt dit beperkt tot 20.000 m<sup>2</sup>. Hierdoor wordt het bedrijf in alles beperkt en is er geen mogelijkheid voor de – eerder toegezegde – uitbreidingsmogelijkheid. Het bedrijf wordt letterlijk "op slot gezet". Betrokkenen willen de ruimte hebben om een grotere loods te bouwen. Dit om aan alle eisen te kunnen blijven voldoen die de productie en het inpakken van de komkommers met zich mee brengen. Betrokkenen hebben heel sterk het gevoel, dat hun bedrijf, dat al bijna 60 jaar bestaat, zo snel mogelijk uit de gemeente Veere moet verdwijnen. Er wordt werkgelegenheid geboden voor zeker 10 mensen uit de gemeente en daarnaast nog aan 4 mensen uit de omliggende gemeenten. Zij bieden werk aan ± 30 mensen. De sociale rol die zij in Veere/Zanddijk vervullen en andere onduidelijkheden willen zij graag mondeling verder toelichten.

De kassen hebben nu een gezamenlijke beteeltbare oppervlakte van 2 ha. Betrokkenen willen in de toekomst een beteeltbare oppervlakte van 3 ha. Een schuur van 2.000 m<sup>2</sup>. De bestaande bassins hebben een gezamenlijke oppervlakte van 4.000 m<sup>2</sup>. In de nieuwe situatie komt er 2.000 m<sup>2</sup> bassin bij. Omdat dit allemaal in het bouwblok moet vallen, hebben zij een groter bouwblok nodig.

#### **Beantwoording 50**

De mogelijkheden bij recht die het huidige geldende bestemmingsplan Buitengebied biedt, zijn niet veranderd. Zowel in het huidige als in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van kassen per bedrijf niet meer dan 2 ha mag bedragen. Onder "kassen" wordt verstaan: bouwwerken van glas met een hoogte van 1 meter of meer ten behoeve van de teelt van tuinbouwgewassen, fruitteelt of sierteelt.

In het huidige bestemmingsplan is onder diverse voorwaarden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het uitbreiden van de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van kassen per bedrijf tot 3 ha. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de uitbreidingsmogelijkheden verruimd, maar de voorwaarden zijn aangescherpt. Zo wordt het mogelijk gemaakt om de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte te vergroten tot 40.000 m<sup>2</sup>, mits dit gepaard

gaat met de sanering van kassen elders in de provincie en dit aangetoond wordt met een saneringsplan. Deze extra voorwaarde is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, om aansluiting te verkrijgen bij het provinciale beleid. De voorwaarde van sanering elders in de provincie is namelijk opgenomen in de "Verordening Ruimte Provincie Zeeland". Voorwaarden die in genoemde verordening zijn opgenomen, moeten in de gemeentelijke bestemmingsplannen opgenomen worden. Wellicht ter verduidelijking is in die verordening daarbij nog aangegeven dat nieuwbouw en sanering in de tijd niet gelijk op behoeven te lopen, maar wel aannemelijk gemaakt moet worden dat aan het eind van de planperiode sprake is van evenwicht.

Voor wat betreft de toekomstplannen (beteeltbare oppervlakte van 3 ha, een schuur van 2.000 m<sup>2</sup> een bassin van 2.000 m<sup>2</sup>) kan opgemerkt worden dat het niet mogelijk is om in het kader van de algehele herziening van het bestemmingsplan hierover een uitspraak te doen. De doelstelling van dit bestemmingsplan is een actualisatie van de bestaande voorschriften, waarbij deregulering een belangrijk item is. Hiervoor dient dus een afzonderlijk verzoek ingediend te worden.

### **Conclusie**

Het ingediende plan leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 51, de heer H. Weinans, Mozartlaan 9, 4702 HL Roosendaal Samenvatting**

Als eigenaar van appartement nr. 17 van het Appartementencomplex Ruimzicht aan de Schelpweg 24 te Domburg maakt betrokkene zijn zienswijze kenbaar. Hij onderschrijft de zienswijze van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Ruimzicht. Daarnaast wil hij het volgende opmerken. Naast planologische aspecten is er ook sprake van een belangenafweging.

De aanleg, een aantal jaren geleden, van het clubhuis van de Domburgse Golfclub was een aantasting van het ter plaatse aanwezige duinlandschap en van het woongenot van een aantal appartamenteigenaren. Wanneer de mogelijkheid van uitbreiding van het bouwoppervlak met 20% van het huidige clubgebouw zich materialiseert en wanneer gebruik zou worden gemaakt van de mogelijkheid om op het terrein een gebouw te bouwen met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter (hetgeen het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt) zal dat onvermijdelijk leiden tot een verdere aantasting van het duinlandschap en van het woongenot van de appartementen gelegen aan de zuidwestzijde van het appartementencomplex Ruimzicht. Daarmee is ook gegeven een waarschijnlijke waardedaling van die appartementen. Die waardedaling zal zich doorzetten in de appartementen gelegen in de andere vleugels van het complex. Mogelijk zou dat te zijner tijd kunnen leiden tot een aantal planschadeverzoeken.

Bij afweging van alle betrokken belangen meent betrokkene dat met name ook gelet op het belang dat het duinlandschap niet (verder) wordt aangetast, het nieuwe bestemmingsplan een bepaling dient te bevatten die inhoudt dat bebouwing op een groter oppervlakte en tot hogere hoogtes dan nu feitelijk het geval is voor het betreffende terrein verboden wordt.

### **Beantwoording 51**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 23.

Daarnaast kan opgemerkt worden dat de uitbreidingsmogelijkheid van maximaal 20% al opgenomen is in het huidige bestemmingsplan. De belangenafweging heeft dus toen al plaatsgevonden. Daarbij komt dat bestaande rechten gerespecteerd dienen te worden, zodat het thans niet mogelijk is om de nu bestaande oppervlakte en hoogtes van het clubhuis als maximum vast te leggen.

### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 23.

### **3.2 Zienswijze 52, de heer L.P.C. Wisse, Breeweg 3, 4371 SB Koudekerke Samenvatting**

De zienswijze van betrokkene richt zich tegen de mogelijkheid om het aantal wooneenheden in de zgn. nieuwe landgoederen uit te breiden tot drie, waarbij de inhoud van het hoofdgebouw vergroot wordt tot 4.500 m<sup>3</sup> en de bijgebouwen tot driemaal 150 m<sup>2</sup>, alsmede tegen de mogelijkheid om landgoederen te realiseren op een aantal kreekruigen waaronder die langs de Breeweg. De reden voor het toelaten van dit soort landgoederen is gebaseerd op de opvatting dat door particulier initiatief nieuwe natuur tot een oppervlakte van ruim 5 ha gerealiseerd kan worden. Als beloning mag de opdrachtgever een huis met landgoedachtige uitstraling bouwen. In de nu voorgestelde regeling wordt de initiatiefnemer de ruimte geboden een gebouw van 4.500 m<sup>3</sup> met 3 bijgebouwen van elk minimaal 500 m<sup>3</sup> op te richten. Als tegenprestatie dient hij dan een vijftal hectare te beplanten.

Ten aanzien van het mogelijk maken van landgoederen op kreekruigen kan het volgende worden opgemerkt.

Het realiseren van landgoederen op kreekruigen maken het reliëf van de kreekruigen onzichtbaar.

De kreekruigen kunnen juist bijdragen tot een kwalitatief hoogwaardige landbouw.

Landhuizen op de kreekruigen zijn uit dat oogpunt ongewenst.

Ten aanzien van het verruimen van de regeling van één naar drie wooneenheden kan het volgende worden opgemerkt.

De massaliteit van een dergelijk woongebouw tart elk voorstellingsvermogen.

Het draagt niets bij tot de instandhouding van een duurzaam platteland.

Mensen die zich een dergelijke woonomgeving kunnen veroorloven zitten meestal niet te wachten op al of niet gelijkgestemde burens boven of naast zich.

De indruk wordt gewekt dat één wooneenheid economisch niet haalbaar is. Maar het is toch uit vrije wil dat men een landgoed wil realiseren?

Een gebouw met een dergelijke inhoud leent zich uitstekend voor een pension, hotel of appartementencomplex. Daarbij kan dan gedacht worden aan enkele tientallen kamers, appartementen etc.

Botsende belangen tussen enerzijds rust en ruimte zoekende bewoners en anderzijds bedrijfsmatige activiteiten van de in het gebied werkende bewoners.

De verruiming van de landgoederenregeling van één naar drie wooneenheden draagt niet bij aan de leefbaarheid van het platteland. Door de lange historie heeft het platteland van Veere een unieke samenstelling van open poelgebieden en besloten kreekruigen. Dat er in een ander tijdperk een aantal landgoederen aanwezig waren hoeft niet te betekenen dat dit nu geïmiteerd moet worden.

Tot slot vraagt betrokkene om de identiteit van de gemeente te behouden en niet klakkeloos mee te gaan in een provinciale regeling die voor andere gebiedsdelen wellicht voordelen biedt maar die voor de gemeente Veere slechts verstening met zich meebrengt.

## **Beantwoording 52**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied zijn in 2006 zones aangegeven waar onder diverse voorwaarden landgoederen opgericht mogen worden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de omvang van deze zones (behalve voor een gedeelte aan de Rijnsburgseweg te Oostkapelle) niet aangepast. Dit betekent dat er volgens het huidige bestemmingsplan al mogelijkheden zijn om landgoederen aan de Breeweg op te richten. Met het oog op de landschappelijke meerwaarde is een belangrijk aandachtspunt bij de inrichting van nieuwe landgoederen dat het gebied zich ook duidelijk als landgoed naar de omgeving presenteert. Daarbij dient een – ook van buiten het terrein waar te nemen – afwisseling tussen open en besloten delen te worden gerealiseerd. Verder is het van belang dat de bebouwing vanuit de omgeving kan worden waargenomen. Het realiseren van landgoederen gaat ten koste van agrarische grond. Van groot belang is dat de eventuele ontwikkeling van landgoederen op vrijwillige basis gebeurt. Dat betekent dat de grondeigenaar altijd instemt met verkoop ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Voorts is van belang dat de realisatie van nieuwe landgoederen geen negatieve gevolgen mag hebben voor omliggende agrarische

bedrijven. Dit is één van de voorwaarden van de wijzigingsprocedure om de agrarische bestemming om te kunnen zetten in de bestemming Wonen-Landgoed.

In het huidige bestemmingsplan is aangegeven dat het hoofdgebouw (met daarin maximaal één woning) een minimale maat van 1.500 m<sup>3</sup> en een maximale maat van 3.000 m<sup>3</sup> mag hebben. Mede gelet op de huidige economische situatie in ons land, blijkt dat de verkoopbaarheid niet eenvoudig is. Het feit dat er maar één wooneenheid per gebouw gerealiseerd mag worden, wordt als oorzaak daarvan genoemd.

Eén van de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan is deregulering. Ook vanuit die gedachte is het wenselijk om zoveel mogelijk aan te sluiten bij rijks- en provinciaal beleid. Om beide redenen is dan ook besloten om de maximale maat voor het hoofdgebouw te verruimen naar 4.500 m<sup>3</sup> en de mogelijkheid te geven om in het hoofdgebouw 3 wooneenheden te realiseren. Het blijft dus mogelijk om een landgoed te bouwen van minimaal 1.500 m<sup>3</sup>. Het is ook mogelijk om het hoofdgebouw als één woning te gebruiken. Het is geen verplichting om een gebouw van 4.500 m<sup>3</sup> en met daarin drie wooneenheden te realiseren. Overigens, wordt niet klakkeloos het provinciale beleid overgenomen. Zo is de mogelijkheid om de maximale omvang van 4.500 m<sup>3</sup> in meerdere gebouwen te realiseren niet overgenomen. Uit landschappelijke overwegingen is besloten om geen meerdere hoofdgebouwen op een landgoed mogelijk te maken, aangezien dit zal leiden tot een verdere verstening.

Qua bijgebouwen kan het volgende worden opgemerkt.

In het huidige bestemmingsplan, waar dus maar één woning in het hoofdgebouw aanwezig mag zijn, is een maximale gezamenlijke oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan, waarin de mogelijkheid is opgenomen om drie wooneenheden in een hoofdgebouw te realiseren, is maximaal 450 m<sup>2</sup> (3 x 150 m<sup>2</sup>) aan bijgebouwen toegestaan. Per wooneenheid is dit dus een vermindering ten opzichte van de huidige situatie.

Voor wat betreft de toelaatbare activiteiten kan opgemerkt worden dat hiervoor aansluiting is gezocht bij het huidige bestemmingsplan Buitengebied. Dit betekent dat logies met ontbijt rechtstreeks mogelijk is. Voorts zijn aan-huisgebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk tot een oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> (artikel 21 Wonen-Landgoed).

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

## **3.2 Zienswijze 53, het Bestuur van Luchtverkeersleiding Nederland, Postbus 752000, 1117 ZT Luchthaven-Schiphol**

### **Samenvatting**

Als gevolg van haar wettelijke taken beheert de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) technische installaties en systemen voor de luchtverkeersbeveiliging. Een belangrijk deel hiervan betreft de apparatuur voor communicatie-, navigatie- en surveillance infrastructuur (cns). CNS apparatuur wordt gebruikt om het radiocontact tussen de verkeersleiding en de piloten te onderhouden, navigatie in het naderingsgebied en en-route mogelijk te maken en de plaatsbepaling van vliegtuigen zeker te stellen.

Voor het veilig afwikkelen van vliegverkeer gelden rondom de technische systemen van LVNL maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten: de zogenoemde toetsingsvlakken. De afmetingen van deze toetsingsvlakken zijn berekend op basis van internationale burgerluchtvaartcriteria. In het plangebied Buitengebied Veere staat een ontvangstation en een zendstation, beide onderdeel van de radiocommunicatie infrastructuur van LVNL opgesteld. Objecten die het toetsingsvlak doorsnijden kunnen verstoring veroorzaken. LVNL beoordeelt of de voorgenomen (bouw)plannen inderdaad van invloed zijn op de correcte werking van cns apparatuur.

In de beantwoording op de eerder ingediende inspraakreactie heeft de gemeente Veere aangegeven dat gezien de reguliere nokhoogte van gebouwen in het hele buitengebied gesteld is op 10 meter, daarmee de bebouwing niet het toetsingsvlak doorsnijdt. Het toetsingsvlak van een ontvang- en een zendstation kent echter een 300 meter vrije straal, gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte. Binnen deze straal

van 300 meter geldt een toetsingshoogte van 0 meter; elk op te richten object binnen dit gebied kan verstoring veroorzaken. Het is dan ook wenselijk dat LVNL elk beoogd (bouw)plan binnen dit gebied toetst of dit inderdaad het geval zal zijn. Vanaf het 0 meter vlak loopt het toetsingsvlak trechtervormig omhoog. LVNL verzoekt dan ook de opname van de 300 meter vrije straal van het toetsingsvlak van het ontvangstation en het zendstation in de regels en de verbeelding op te nemen. Tevens verzoekt LVNL te borgen dat indien de maximale hoogte van een bouwplan een toetsingsvlak doorsnijdt advies wordt ingewonnen bij LVNL over het effect hiervan op de goede werking van de cns apparatuur.

### **Beantwoording 53**

De luchtverkeersveiligheid is van algemeen belang. Daartoe is het noodzakelijk om rondom het ontvangstation en rondom het zendstation een gebiedsaanduiding met een straal van 300 meter op de bestemmingsplankaart aan te geven.

Voorts zal in artikel 33 (algemene aanduidingsregels) een bepaling omtrent vrijwaringszone-straalpad worden aangegeven met een volgende strekking:

- a. onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 2 is ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-straalpad' het oprichten van bouwwerken niet toegestaan;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde onder a voor het oprichten van bouwwerken met dien verstande dat daardoor geen verstoring optreedt van de veiligheid van het luchtvaartverkeer.
- c. alvorens te beslissen omtrent het afwijken als bedoeld onder b winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Luchtverkeersleiding Nederland.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

-op de bestemmingsplankaart dient rondom het ontvangstation en rondom het zendstation een gebiedsaanduiding met een straal van 300 meter aangegeven te worden (kaartblad 6);

-in artikel 33 zal een bepaling worden opgenomen over de vrijwaringszone-straalpad met de strekking:

- a. onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 2 is ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone-straalpad" het oprichten van bouwwerken niet toegestaan;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde onder a voor het oprichten van bouwwerken met dien verstande dat daardoor geen verstoring optreedt van de veiligheid van het luchtvaartverkeer;
- c. alvorens te beslissen omtrent het afwijken als bedoeld onder b winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Luchtverkeersleiding Nederland.

### **3.2 Zienswijze 54, de heer M.S. Koets, Koudekerkseweg 8, 4373 RB Biggekerke Samenvatting**

Betrokkene is al een aantal jaren bezig om een definitief antwoord en toestemming te krijgen voor de sloop en bouw van een schuur aan de Koudekerkseweg 8 te Biggekerke. Ondanks diverse overleggen, tekeningen, brieven en toezeggingen van diverse ambtenaren is er sinds begin 2008 nog steeds geen duidelijkheid. Ten einde raad heeft betrokkene op 4 januari 2013 een verzoek ingediend en het college expliciet verzocht een besluit te nemen in deze zaak. Op 21 februari 2013 ontving betrokkene een brief van de gemeente waarin met geen woord gerept werd over de gedane toezeggingen, terwijl deze zwart op wit staan. Daarnaast bevreemd het hem dat er voorbij wordt gegaan aan het feit dat verzocht is een besluit te nemen. Als het college niet bevoegd is een besluit te nemen, dan dient het bestuursorgaan dit voor te leggen aan de gemeenteraad. Betrokkene verzoekt dan ook de brief van 4 januari aan te merken als een zienswijze.

### **Beantwoording 54**

Betrokkene woont op het perceel Koudekerkseweg 8 te Biggekerke. Aan de overzijde van de weg heeft hij een schuur van 105 m<sup>2</sup>. Deze schuur gebruikt hij voor opslag van hooi, stro en het stallen van paarden. Bedoelde schuur heeft volgens het bestemmingsplan Kom Biggekerke de bestemming Schuur. Er is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor ons college om in de plaats van de schuur maximaal één woning te realiseren.

Aan de zuidzijde van zijn perceel Koudekerkeseweg 8 heeft hij een paardenstal van 54 m<sup>2</sup>. De paardenstal heeft volgens het huidige geldende bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Agrarische doeleinden met de nadere aanwijzing "p5". Dit houdt in dat een particuliere paardenstal is toegestaan met een oppervlakte en goothoogte van respectievelijk 54 m<sup>2</sup> en 3 m. Er is geen uitbreidingsmogelijkheid opgenomen.

In maart 2008 heeft betrokkene een verzoek ingediend voor het vergroten van een paardenstal in het buitengebied. De reden daarvan was dat er één stal in de bebouwde kom ligt en één stal in het buitengebied. De stal in de bebouwde kom is van dien aard dat er groot onderhoud moet plaatsvinden. De stal in de bebouwde kom wenst betrokkene te slopen, en vervolgens kan op basis van het bestemmingsplan Kom Biggekerke met toepassing van een wijzigingsprocedure daar ter plekke een woning gerealiseerd worden. Vanuit milieuoogpunt was aangegeven dat het wenselijk is om op de locatie in de bebouwde kom geen paarden te stallen vanwege mogelijke klachten in de toekomst.

Vandaar het verzoek om de stal in het buitengebied te vergroten.

In april 2008 is schriftelijk bericht dat geen medewerking verleend kan worden. Bedoelde solitaire paardenstal heeft de bestemming Agrarische doeleinden met de nadere aanwijzing Al(p5). Deze aanduiding houdt in dat de gronden bestemd zijn voor agrarische doeleinden met het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. De nadere aanwijzing "p5" houdt in dat ter plaatse een paardenstal is toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 54 m<sup>2</sup> en een goothoogte van ten hoogste 3 m. De totale bouwhoogte (de nokhoogte) mag niet meer dan 4 m afwijken van de maximaal toelaatbare goothoogte.

Nadat betrokkene had geïnformeerd of er toch nog mogelijkheden zijn om een stal te bouwen, is in 2009 over de door de gemeenteraad vastgestelde Landbouwnota bericht. De Landbouwnota biedt geen mogelijkheden om aan particulieren schuilgelegenheden voor paarden op te richten dan wel te vergroten.

In 2010 heeft betrokkene contact opgenomen met de vraag of het mogelijk is een loods te bouwen bij de stal in het buitengebied. Dit ter vervanging van de stal in de kom. Toen is bekeken of, in het kader van verfraaiing van de kom-entrees medewerking verleend zou kunnen worden. Omdat ook dat plan voorzag in een vergroting van de bebouwde oppervlakte in het buitengebied, was overleg met de provincie noodzakelijk. Uit het overleg met de provincie bleek dat het provinciale beleid geen ruimte biedt voor dergelijke plannen. Dit betekent dat geen medewerking verleend kan worden aan de bouw van een schuur. Dit is aan betrokkene kenbaar gemaakt.

Uit het vorenstaande blijkt dat er vanaf het begin duidelijkheid is verschaft, namelijk dat geen medewerking verleend kan worden.

Toen voor de derde maal het verzoek kwam, is wederom bezien of er mogelijkheden zijn, en dan vanuit een ander perspectief, namelijk verfraaiing van de kom-entrees. Er zijn nimmer toezeggingen gedaan.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 55, familie W. Ovaa, Prelaatweg 67, 4363 ND Aagtekerke Samenvatting**

Betrokkene verzoekt het agrarisch bouwblok gelegen aan de Prelaatweg 67 te Aagtekerke aan de zuidzijde aan te passen. Dit door het uitbreidingsgedeelte aan de rechterkant deels te verkleinen en bedoeld gedeelte aan de linkerzijde toe te voegen.



### **Beantwoording 55**

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

In het ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok aan de Prelaatweg 67 voorzien aan de zuidkant. Het vergroten van het bouwblok op de wijze waarop de familie Ovaa aangeeft levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende het agrarisch bouwblok van het perceel Prelaatweg 67 te Aagtekerke en wel zodanig dat het uitbreidingsgedeelte aan de rechterkant deels wordt verkleind en dit gedeelte aan de linkerkant aan de zuidzijde wordt toegevoegd (kaartblad 5).

### **3.2 Zienswijze 56, de erven A. Provoost, p/a Jan Vaderstraat 67, 4365 BH Meliskerke**

#### **Samenvatting**

Namens de erven A. Provoost wordt verzocht de agrarische bestemming van het perceel Jan Geertsseweg 2 te Meliskerke te wijzigen in de bestemming Wonen, voormalig agrarisch bedrijf (Wvab). De reden hiervan is dat ter plaatse geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf.

### **Beantwoording 56**

Het perceel Jan Geertsseweg 2 te Meliskerke heeft in het ontwerpplan de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden met de specifieke vorm van agrarische randzone "AW-L (sa-rz)" met bouwblok verkregen. Na bedrijfsbeëindiging kan de bestemming van een bouwblok worden gewijzigd in de bestemming Wonen met de aanduiding specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf "W(sw-vab)", mits de aanpassing niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Gelet op de afstanden tot de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies zal de gevraagde omzetting van de bestemming niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel zodanig dat de bestemming van het bouwblok aan de Jan Geertsseweg 2 te Meliskerke aangepast wordt in Wonen met de aanduiding specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf "W(sw-vab)" (kaartblad 10).

### **3.2 Zienswijze 57, de heer W. Sanderse, Oostkapelseweg 48, 4353 EK**

#### **Serooskerke**

#### **Samenvatting**

Betrokkene verzoekt de woning Oostkapelseweg 48 te Serooskerke aan te merken als plattelandswoning.

Tevens verzoekt betrokkene het uitbreidingsgedeelte dat nu aan de zuidzijde van het agrarische bouwblok is ingetekend te verplaatsen naar de noordzijde. Dat houdt dus in dat het totale uitbreidingsgedeelte aan de noordzijde komt te liggen.

### **Beantwoording 57**

In het ontwerpplan hebben de percelen Oostkapelseweg 50 en 48 te Serooskerke de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden met de specifieke vorm van wonen –twee bedrijfswoningen "AW-L (sw-2bw)" met bouwblok.

De woning Oostkapelseweg 48 wordt echter niet meer gebruikt als bedrijfswoning. Dit houdt in dat niet meer wordt voldaan aan de begripsbepaling van bedrijfswoning, luidende: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

Met het in werking treden van de Wet Plattelandswoning op 1 januari 2013 is het mogelijk om de woning Oostkapelseweg 48 om te zetten naar een plattelandswoning. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

Omdat één van de bedrijfswoningen wordt omgezet naar een plattelandswoning, dient de aanduiding specifieke vorm van wonen –twee bedrijfswoningen (sw-2bw) van de kaart verwijderd te worden. Omdat er nog één bedrijfswoning aanwezig is, behoeft gelet op het bepaalde in de regels, artikel 4.2.1., geen aanduiding op de kaart aangebracht te worden.

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

In het ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok aan de Oostkapelseweg 50 deels voorzien aan de noord- en deels aan de zuidkant. Het vergroten van het bouwblok op de wijze waarop de heer Sanderse aangeeft levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan en wel op de volgende onderdelen:

- de woning Oostkapelseweg 48 te Serooskerke wordt binnen het agrarisch bouwblok aangemerkt als plattelandswoning en verkrijgt daardoor de bestemming de specifieke vorm van wonen – plattelandswoning (sw-pwo);
- de aanduiding specifieke vorm van wonen – 2 bedrijfswoningen (sw-2bw) wordt van de bestemmingsplankaart verwijderd;
- het agrarisch bouwblok van het perceel Oostkapelseweg 50 te Serooskerke aan te passen door het uitbreidingsgedeelte van het bouwblok aan de zuidzijde te verwijderen en vervolgens aan de noordzijde toe te voegen (kaartblad 7).

### **3.2 Zienswijze 58, de heer J. Francke, Rorikshilweg 1, 4364 SC Grijskerke Samenvatting**

Betrokkene verzoekt het agrarisch bouwblok aan de Rorikshillweg 1 te Grijskerke aan te passen. Bij de georganiseerde inloopdagen in 2012 kreeg betrokkene te horen dat een IV-locatie zoals het zijne, schriftelijk een uitbreiding moet aanvragen omdat op de eventuele vergroting geen IV mogelijk is. Gezien het feit dat zijn bedrijf niet alleen uit varkenshouderij, maar ook uit akkerbouw bestaat vraagt betrokkene een vergroting aan van zijn bouwblok. Ook ziet betrokkene graag een wijziging omdat de scheidslijn van zijn huidige bouwblok niet evenwijdig aan de gebouwen staat waardoor het nu al bijna onmogelijk is om iets te bouwen.

### **Beantwoording 58**

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

Het bouwblok vergroten ten behoeve van het akkerbouwgedeelte is mogelijk. Dit betekent dat het vergroten van het bouwblok op de wijze waarop de heer Francke aangeeft geen ruimtelijke belemmeringen oplevert. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging ten behoeve van de akkerbouw doorgevoerd kan worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel door het agrarisch bouwblok aan de noord- en westkant uit te breiden, waarbij het uitbreidingsgedeelte (wro-zone) alleen geldt voor het grondgebondengedeelte van het bedrijf.

## **3.2 Zienswijze 59, het Waterschap Scheldestromen, de heer M. Schipper, Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg**

### **Samenvatting**

Het ontwerpbestemmingsplan biedt agrarische ondernemers de mogelijkheid om in afwijking van het bestemmingsplan het bouwvlak te vergroten. De bouwvlakvergroting biedt de agrariër de mogelijkheid voor het toevoegen van extra verharding (bebouwing van het erf). Landelijk is in het Bestuursakkoord Water vastgelegd dat de toename van verharding wordt gecompenseerd. Verzocht wordt om – in de lijn met het Bestuursakkoord Water – voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid aan de waterbeheerder advies te vragen.

Het waterschap heeft aan de Eendekotsweg te Gapinge een perceel in eigendom (sectie N, nr. 2908). Dit perceel had voorheen een agrarische bestemming. Het perceel is door de provincie abusievelijk aangewezen als bestaande natuur. Bij herziening van het Natuurbeheersplan wordt de functie door de provincie hersteld. Verzocht wordt om bedoeld perceel te voorzien van een Agrarische bestemming.

### **Beantwoording 59**

Het verruimen van de bouwvlakken geeft de agrariërs de mogelijkheid om extra verharding (bebouwing van het erf) toe te voegen. Om te voorkomen dat er eventueel wateroverlast kan ontstaan bij het verruimen van de bouwblokken, wordt op basis van het landelijke Bestuursakkoord Water als voorwaarde opgenomen dat advies gevraagd dient te worden aan de waterbeheerder.

Door het waterschap wordt terecht opgemerkt dat de provincie het perceel sectie N, nr. 2908 aan de Eendekotsweg te Gapinge heeft aangemerkt als bestaande natuur. De

provincie heeft toegezegd om bij de herziening van het Natuurbeheersplan de functie te herstellen. Dit betekent dat de bestemming van het perceel gewijzigd dient te worden in Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden (AW-L).

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

- in de artikelen 3.4.6 en 4.4.6 betreffende het vergroten van het bouwblok wordt de voorwaarde opgenomen dat advies gevraagd moet worden aan de waterbeheerder;
- het perceel N, nr. 2908 gelegen aan de Eendekotsweg te Gapinge dient de bestemming Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden (AW-L) te verkrijgen (kaartblad 7).

## **3.2 Zienswijze 60, Vof Kaasboerderij Schellach, Prooyenseweg 26, 4332 RD Middelburg**

### **Samenvatting**

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied hebben 2 percelen grasland gelegen aan de Van 't Hoffweg te Gapinge de bestemming Natuur verkregen. De aangrenzende percelen zijn in eigendom en/of gebruik van betrokkenen. De VOF is een agrarisch bedrijf met akkerbouw en veeteelt. Hun aangrenzende percelen in de Van 't Hoffweg en Schellachseweg zijn in gebruik als akkerbouwgrond en weilanden. Een deel van de percelen is blijvend grasland, een ander deel wordt wisselend gebruikt als akkerbouwgrond en als weiland. Betrokkenen hebben grote bezwaren tegen de Natuurbestemming van de percelen en wel om de volgende redenen.

1. Natuurgebieden zijn zinvol, maar vooral als het een groter aaneengesloten gebied is. Relatief kleine percelen, tussen andere percelen in, kunnen zeker extensief beheerd worden, maar mogen niet de bestemming Natuur krijgen en daarmee gevolgen hebben voor de aangrenzende percelen. Die aangrenzende percelen horen bij bestaande agrarische bedrijven en moeten rendabel zijn. Kostenverhogende en teeltbeperkende beperkingen zijn in de bedrijfsvoering niet acceptabel en staan de continuïteit van het regulier agrarisch bedrijf in de weg.
2. Hun direct aan het percelen grenzende gronden ondervinden in de toekomst schade door belending van het natuurgebied waardoor grasstuifmeel vanuit het natuurgebied graszaadteelt onmogelijk maakt.
3. De betreffende percelen hebben geen andere natuurwaarden dan willekeurig elk ander perceel grasland wat extensief gebruikt wordt en behoeven daarom geen bescherming van natuurwaarden.
4. De percelen kunnen foeragerende ganzen en eenden aantrekken, maar die beperken zich nooit tot één perceel. Zijn nemen onmiddellijk ook bezit van de aangrenzende percelen, met alle schade die daarbij hoort.
5. Iedere eigenaar van een perceel kan met de bestemming Landbouw ook een specifiek extensieve bedrijfsvoering en mogelijke natuurwaarden realiseren. En dat kan dan zonder belemmerende effecten voor hun aangrenzende percelen.
6. In de toekomst kunnen er nieuwe beperkende maatregelen gaan gelden voor percelen grenzend aan percelen met bestemming Natuur.
7. Hun aangrenzende percelen zullen door de functiewijziging in marktwaarde dalen. Gelet op bovenstaande argumenten verzoeken betrokkenen de huidige bestemming Landbouw te handhaven en niet de bestemming Natuur te geven.

### **Beantwoording 60**

Bij de aanpassing/aanleg van de rijksweg N57 was het compensatiebeginsel van toepassing. Dit compensatiebeginsel hield in dat wanneer door aanpassing/aanleg van de weg negatieve effecten in natuurgebieden optreden, er mitigerende (verzachtende) of compenserende maatregelen moeten worden getroffen. Alleen wanneer er een zwaarwegend maatschappelijk belang wordt aangetoond en onderbouwd kan worden dat voor de ingreep geen alternatieve locatie beschikbaar is, kan een ingreep worden toegestaan (het "nee, tenzij"-principe). Voor het Veerse grondgebied was

compensatieplicht noodzakelijk als gevolg van aantasting van het duingebied ten noorden van Vrouwenpolder. Het betrof hier deels kerngebied EHS en natuurbeschermingswetgebied en deels nog niet gerealiseerd natuurontwikkelingsgebied. Het maatschappelijk belang van de aanleg van de weg was gelegen in het oplossen van de verkeersonveilige situaties en het creëren van een betere doorstroming van het verkeer.

Bij de ontwikkeling van de invulling van de daadwerkelijke compensatie van het duingebied bij Vrouwenpolder was oorspronkelijk gedacht aan het gebied direct aangrenzend aan de rijksweg N57. Dit bleek echter binnen de ruilverkaveling Walcheren niet haalbaar te zijn. Een nadere verkenning van alternatieve mogelijkheden heeft vervolgens geleid tot een combinatie van natuurcompensatie voor zowel het deel van de N57 in de gemeente Veere als in de gemeente Middelburg. Daarbij is tevens gekeken naar de mogelijkheid van verwerving van gronden voor deze gezamenlijke compensatie. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de toewijzing van twee aan elkaar grenzende percelen (samen 8 ha groot) voor natuurcompensatie gelegen ten zuiden van de Van 't Hoffweg en grenzend aan het tracé van de nieuwe N57.

Deze twee percelen hebben vervolgens in het bestemmingsplan Rijksweg N57/rondweg Serooskerke Noord de bestemming Natuur gekregen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 7 juli 2004.

Vervolgens heeft de provincie in het kader van het vooroverleg over het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied aangegeven dat wij de begrenzing van de bestemming Natuur moeten aanpassen overeenkomstig de kadastrale begrenzing van het perceel sectie N, nr. 2899. Er was in het concept-ontwerpplan een klein deel niet bestemd als Natuur. De provincie heeft aangegeven dat dit perceel ook in het kader van de natuurcompensatie N57 begrensd is als Bestaande Natuur. Onlangs heeft de provincie aangegeven dat ook het perceel sectie N, nr. 2904 als Natuur bestemd moet worden.

#### **Conclusie:**

De omvang van de bestemming Natuur zal vergroot worden, daar het perceel N nr. 2904 ook de bestemming Natuur dient te verkrijgen.

### **3.2 Zienswijze 61, de heer H. Treur, Molenweg 7, 4365 NN Meliskerke** **Samenvatting**

Bij de aanpassing van het bouwblok in het kader van het conceptontwerp bestemmingsplan Buitengebied is de nieuw te bouwen stal op het perceel Molenweg 7 te Meliskerke in het bouwblok opgenomen. De scheiding stopt echter gelijk achter de stal. Voor betrokkene is het van belang dat het mogelijk is om eventueel in de toekomst de stal te kunnen verlengen. Daarnaast willen de bewoners op het perceel Molenweg 9 een groter bouwblok. (Dit is een woning die eerst bij het bedrijf hoorde als tweede bedrijfswoning. Deze woning is in het verleden door de vorige eigenaar verkocht voordat betrokkene de boerderij overnam.) De percelen Molenweg 7 en 9 vallen samen onder één bouwblok. Betrokkene stelt daarom voor om een gedeelte van het huidige bouwblok langs de weg te laten vervallen en dit zowel bij de bewoners van Molenweg 9 als aan de achterzijde van de stal in te tekenen.

#### **Beantwoording 61**

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

In het ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok aan de Molenweg 7-9 voorzien aan de westkant. Het vergroten van het bouwblok op de wijze waarop de heer Treur aangeeft (een gedeelte van het huidige bouwblok langs de weg verwijderen en dit gedeelte deels bij het perceel Molenweg 9 en deels aan de achterzijde van de stal Molenweg 7 toevoegen) levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is er ter plaatse van Molenweg 7 en 9 op de bestemmingsplankaart één agrarisch bouwblok aanwezig met de nadere aanwijzing (2d); twee dienstwoningen. Omdat de woning Molenweg 9 geen dienstwoning meer is kan de woning Molenweg 9 met het inwerking treden van de Wet Plattelandswoning op 1 januari 2013 omgezet worden naar een plattelandswoning.

Op de ontwerpbestemmingsplankaart is de woning Molenweg 9 aangeduid als specifieke vorm van wonen – plattelandswoning (sw-pwo). Daarnaast is op het perceel Molenweg 7 de aanduiding specifieke vorm van wonen – 2 bedrijfswoningen (sw-2bw) vermeld. Dit laatste is niet juist, omdat één van de bedrijfswoningen omgezet wordt naar een plattelandswoning. Omdat er nog één bedrijfswoning aanwezig is, behoeft gelet op het bepaalde in de regels, artikel 4.2.1., geen aanduiding op de kaart aangebracht te worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

- het agrarisch bouwblok van de percelen Molenweg 7 en 9 te Meliskerke wordt langs de weg verkleind en vervolgens wordt dit gedeelte deels bij het perceel Molenweg 9 en deels aan de achterzijde van de stal Molenweg 7 toegevoegd;
- de aanduiding specifieke vorm van wonen – 2 bedrijfswoningen (sw-2bw) wordt van de bestemmingsplankaart verwijderd (kaartblad 10).

## **3.2 Zienswijze 62, 't Stoutenhuis b.v., de heer L. Punt, Postbus 13, 3930 EA Woudenberg**

### **Samenvatting**

Betrokkene verzoekt het gedeelte van het perceel gelegen aan de Zuiverseweg te Domburg, kadastraal bekend sectie G, nr. 1223 (ged) te bestemmen tot Wonen-Landgoed als bedoeld in artikel 21 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. De oppervlakte bedraagt circa 5,25 ha en is momenteel bestemd tot agrarische doeleinden. Als reactie op het voorontwerp bestemmingsplan heeft betrokkene al gevraagd om de bestemming Wonen-Landgoed op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Het college heeft hier op gereageerd in die zin dat het verzoek op procedurele gronden is afgewezen. Eerder al is een verzoek ingediend om te komen tot de ontwikkeling van een landgoed als bedoeld in de Natuurschoonwet 1928. Toen werd de suggestie gedaan om te wachten op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Dit heeft betrokkene gedaan. Alle benodigde onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd en er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Nu er alleen nog procedurele hindernissen zijn te nemen, verzoekt betrokkene het initiatief toch in te passen in het bestemmingsplan. De realisatie er van zal leiden tot een substantiële verbetering van natuur- en landschapswaarden. Opdrachtgevers verklaren zich op voorhand bereid om een anterieure overeenkomst met de gemeente aan te gaan. Onderwerpen als planschade, kosten van wijziging van het ontwerp en andere relevante zaken kunnen hierin geregeld worden. Op deze manier kan een separate procedure voorkomen worden. Het nu voorliggende ontwerp hoeft niet meer gewijzigd te worden, hetgeen resulteert in de laagst maatschappelijke kosten.

### **Beantwoording 62**

In tegenstelling tot wat ten tijde van de inspraakperiode het geval was, zijn alle benodigde onderzoeken nu uitgevoerd en is er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing zijn inmiddels door ons akkoord bevonden. Eveneens is er een anterieure overeenkomst opgesteld en volledig

ondertekend. Dit betekent dat voor het te realiseren landgoed een passende bestemming op de bestemmingsplankaart kan worden aangegeven.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan en wel op de volgende onderdelen:

-het gedeelte van het perceel gelegen aan de Zuiverseweg te Domburg, kadastraal bekend sectie G, nr. 1223 (ged) te bestemmen tot Wonen-Landgoed overeenkomstig opgestelde ruimtelijke onderbouwing (kaartblad 6).

### **3.2 Zienswijze 63, de heer J. en mevrouw E. Janse, Trommelweg 6A, 4357 RH Domburg**

#### **Samenvatting**

Betrokkene geeft als minicamping-eigenaar aan dat in hoofdstuk 2, artikel 3.1 is aangegeven dat de totale oppervlakte aan voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>. In 3.2.2. punt h is vermeld dat de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>, indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering.

Een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> is veel te weinig om op een flexibele wijze kwaliteit te kunnen leveren en is voorts binnen onze sector al lange tijd achterhaald. Dit is al het geval voor een reguliere minicamping met 15 standplaatsen, maar geldt nog veel sterker voor een uitgebreide minicamping tot 25 standplaatsen. Sanitaire voorzieningen, recreatieruimtes, fietsenstallingen (met oplaadvoorzieningen E-fietsen) en waarschijnlijk in de toekomst privésanitair moeten dan alle binnen deze zeer beperkte ruimte worden gerealiseerd.

Punt 3.2.2. h biedt nog opening voor het toepassen van meerdere bouwlagen. Meerdere bouwlagen is echter op meerdere gronden nadeliger dan laagbouw op een groter oppervlak. De argumenten hiervoor zijn: niet rolstoeltoegankelijk, planologisch/esthetisch een "flatgebouw" is een stuk minder fraai dan een laag gebouw onder de beplanting en minder praktisch omdat de gasten de trap op moeten.

Betrokkene pleit er dan ook voor om de beperking qua oppervlakte aan voorzieningen/gebouwen te schrappen of minstens de toegestane oppervlakte te verdubbelen naar 400 m<sup>2</sup>.

### **Beantwoording 63**

Onder zienswijze nr. 46 is de zienswijze opgenomen die afkomstig is van dezelfde familie.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **3.2 Zienswijze 64, ZLTO, mevrouw P.A.M. Brouwer, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens de heer P. van Maldegem te Biggekerke**

#### **Samenvatting**

Betrokkene is bewindvoerder en huurder van de gebouwen en gronden van de heer A. Janse, Zoutelandseweg 19 te Biggekerke. De uitbreidingsmogelijkheid van het bouwvlak op de locatie Zoutelandseweg 19 is aangegeven in het naastgelegen perceel.

Landbouwkundig is dit niet de meest gewenste en efficiënte uitbreidingsrichting. Daarom verzoekt betrokkene de uitbreidingsrichting van het bouwvlak te verleggen naar de achterzijde van het bouwvlak.

### **Beantwoording 64**

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

In het ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok aan de Zoutelandseweg 19 deels voorzien aan de west- en deels aan de noordkant. Het vergroten van het bouwblok op de wijze waarop betrokkene aangeeft levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende het agrarisch bouwblok van het perceel Zoutelandseweg 19 te Biggekerke en wel zodanig dat het uitbreidingsgedeelte van het bouwblok aan de westzijde verwijderd wordt en vervolgens aan de noordzijde wordt toegevoegd zodat het gehele uitbreidingsgedeelte aan de achterzijde komt te liggen (kaartblad 10).

### **3.2 Zienswijze 65, Joos Nijse Architectuur, Stationstraat 15, 4331 JA Middelburg**

#### **Samenvatting**

Betrokkene dient namens de heer G. Schaak en de heer G.C. de Vooyoys, respectievelijk vertegenwoordiger van de eigenaren en beoogd toekomstig eigenaar van (gedeelte van) het perceel Westhovenseweg 1 t/m 7 te Aagtekerke een zienswijze in. Het betreft het maximum aantal toegestane wooneenheden in het bouwvlak met de bestemming W (sw-vab), nl.: [3]. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied had het rechter gedeelte van het bouwvlak de bestemming "Wr" en het maximum aantal wooneenheden van het naastgelegen bouwvlak met bestemming "W(vab)" was gesteld op '2', terwijl huisnummer 1 op de kaart ontbrak. Aangezien op de ontwerpbestemmingsplankaart de woning met huisnummer 1 wel is ingetekend en daarmee het maximum toegestane wooneenheden is bereikt, moet volgens betrokkenen het maximum toegestane aantal wooneenheden nu [4] zijn. Het bouwvlak van het rechter gedeelte ("Wr" in het huidige bestemmingsplan) is namelijk vergroot om het bouwen van een woning (vierde wooneenheid) mogelijk te maken.

#### **Beantwoording 65**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 40.

#### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 40.

### **3.2 Zienswijze 66, ZLTO, mevrouw P.A.M. Brouwer, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens de heer L. Cijssouw en mevrouw L. Cijssouw-Gabriëlse te Westkapelle**

#### **Samenvatting**

Betrokkenen voeren op het perceel Prelaatweg 1 te Westkapelle een agrarisch bedrijf met neventak en minicamping. Op de verbeelding staat het bedrijf aangegeven met een Enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden, een dubbelbestemming Waarde – Archeologie -3, een bouwvlak, een functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf en kraanverhuur, een gebiedsaanduiding, – besloten,



nagenoeg onbebouwd gebied. Verzocht wordt een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om het bouwvlak te vergroten tot 1,5 ha.

Per brief van 30 maart 1999 heeft het college van burgemeester en wethouders aan betrokkenen meegedeeld in principe bereid te zijn mee te werken aan een verplaatsing van het bedrijf naar de Pauluswegeling. Verzocht wordt om in het voorliggende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor deze toekomstige verplaatsing.

Voor wat betreft de medebestemming Archeologie -3 verzoekt betrokkene het bouwvlak uit te zonderen van deze medebestemming c.q. de onderzoeksverplichtingen. Door alle activiteiten die de afgelopen decennia op het bouwvlak hebben plaatsgevonden heeft reeds verstoring plaatsgevonden en zal dat ook de conclusie zijn van een eventueel uit te voeren onderzoek. Hiermee wordt de ondernemer onnodig belast met onderzoeksverplichtingen en –kosten.

Ten behoeve van de minicamping is jaren geleden een toiletgebouw gerealiseerd buiten het bouwvlak. Met betrekking tot de voorzieningen ten behoeve van de minicampings verzoekt betrokkene conform de zienswijze van de VEKABO ruimte te bieden tot 400 m<sup>2</sup> waarbij ook zonodig uitbreiding mogelijk is op de huidige plaats buiten het bouwvlak.

### **Beantwoording 66**

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

In de provinciale verordening Ruimte is aangegeven dat in een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal op buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden agrarische gebouwen, anders dan kassen, worden toegelaten deze gebouwen niet toegelaten worden binnen een afstand van 100 meter tot gronden waarop woon- of verblijfsrecreatieve functies zijn toegelaten.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de vigerende agrarische bouwvlakken gerespecteerd. Bij het bepalen van de uitbreidingsrichting (0,5 hectare) van het bouwvlak, die kan worden benut middels een ontheffing, is het uitgangspunt gehanteerd dat deze niet in de richting van bovengenoemde gevoelige functies mag plaatsvinden indien de afstand 100 of minder meter is.

De door betrokkene gewenste aanpassing heeft tot gevolg dat bedoelde verruiming van het agrarisch bouwvlak binnen 100 m uit de Woonbestemming van Prelaatweg 5 komt te liggen. Hiermee wordt dus niet voldaan aan de uitgangspunten voor verruiming van het bouwvlak.

Daarbij komt dat het uitbreidingsgedeelte binnen 100 m van het bedrijventerrein Prelaatweg gesitueerd zou worden. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot en met de milieucategorie 3.1. Ook om die reden is het niet wenselijk het bouwvlak uit te breiden.

In 1999 is aangegeven dat wij in principe bereid zijn het bestemmingsplan Buitengebied te zijner tijd zo te wijzigen dat ten behoeve van de verplaatsing van het bedrijf aan de Prelaatweg 1 te Westkapelle een agrarisch bouwvlak van maximaal 1 ha te leggen op een perceel grond aan de Pauluswegeling te Westkapelle. Daarbij is aangegeven dat de verplaatsing gepaard gaat met een volledige opheffing van het bedrijf inclusief minicamping op de huidige locatie, zodat daar het agrarisch bouwvlak komt te vervallen. Na 1999 hebben er vervolgens geen besprekingen meer plaatsgevonden over een eventuele verplaatsing van het bedrijf.

Thans een wijzigingsbevoegdheid opnemen achten wij dan ook nu te prematuur.

Het is niet mogelijk om in te stemmen met het verzoek om het bouwvlak uit te zonderen van de medebestemming Waarde Archeologie 3 c.q. de onderzoeksverplichtingen die daarmee gepaard gaan. De gemeente Veere heeft geen inzicht in welke activiteiten in de afgelopen decennia hebben plaats gevonden en in welke mate deze activiteiten de ondergrond tot welke diepte hebben verstoord.

Wel hanteert de gemeente een zeer pragmatische benadering van de vergunningaanvragen voor bijvoorbeeld de bouw van een loods of schuur. Voor aanvragen, waarbij in de gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde (Waarde Archeologie 3) de bodemingrepen wel boven de 500 m<sup>2</sup> uitstijgen, wordt in de procedure voor het archeologisch onderzoek een eerste stap opgenomen. Hierbij weegt de archeologisch deskundige de noodzaak van archeologisch onderzoek af. In de meeste gevallen blijkt dat voor de fundering van een stal of schuur, die groter is dan 500 m<sup>2</sup>, bodemingrepen (dieper dan 40 cm) nodig zijn die een gezamenlijke oppervlakte beslaan, die veel kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>.

Deze eerste stap is vooral bedoeld om initiatiefnemers de kosten van nodeloos archeologisch onderzoek te besparen. In de afgelopen vijf jaar is dan ook maar in één geval een archeologisch onderzoek voorafgaand en tijdens de bouw van een stal noodzakelijk geacht. Het ging hierbij om een mestkelder van 2 meter diepte en 900 m<sup>2</sup> aan oppervlak.

Als de aanvragers van de vergunning voor een ontwikkeling aan de Prelaatweg 1 te Westkapelle tijdens deze eerste stap rapporten of andersoortige stukken kunnen overleggen, waaruit blijkt dat de grond in de afgelopen decennia diepgaand is verstoord, dan zal vanzelfsprekend de noodzaak van een archeologisch onderzoek komen te vervallen.

Voor opmerking over de toegestane oppervlakte aan voorzieningen bij minicampings wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 24.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Voor de conclusie over de oppervlakte aan voorzieningen bij minicampings wordt verwezen naar de conclusie van zienswijze 24.

## **3.2 Zienswijze 67, De heer A. Boogaard, Rapenburgweg 18, 4365 ND**

### **Meliskerke**

#### **Samenvatting**

Betrokkene geeft aan dat het van essentieel belang is dat een agrarisch bedrijf een bouwvlak heeft van anderhalve hectare. Tijdens de inloopdagen is dat door betrokkene zo ook ingetekend, maar de gemeente was van mening dat dit niet mogelijk was. Tijdens een gesprek met ambtenaren op het gemeentehuis bleek dat er geen belemmeringen zijn om het bouwvlak aan de oostzijde van Rapenburgweg 18 te Meliskerke in te tekenen. Milieutechnisch zijn er geen problemen omdat de afstand tot de bedrijfswoning van de heer Matthijsse groot genoeg is, namelijk groter dan 50 meter. Een tweede reden is dat betrokkene alleen beschikt over landbouwgrond aan de oostzijde van zijn bedrijf, dus hierdoor kan zijn bouwvlak nergens anders uitgebreid worden.

#### **Beantwoording 67**

Betrokkene verzoekt het bouwvlak Rapenburgweg 18 te Meliskerke uit te breiden aan de oostzijde, en wel zodanig dat een groot deel van het bouwvlak achter het bedrijventerrein Rapenburgweg komt te liggen. De reden daarvan is onder andere dat betrokkene de gronden die achter het bouwvlak zijn gelegen, verkocht heeft. Het uitbreiden van het bouwvlak en wel zodanig dat het bouwvlak achter het bedrijventerrein wordt gesitueerd is uit landschappelijke overwegingen niet gewenst. Het gebied is een open, nagenoeg onbebouwd gebied. Daar komt bij dat rekening gehouden dient te worden met de huidige (planologische) mogelijkheden die het bedrijventerrein biedt. Omdat er sprake is van een agrarische bedrijfsbestemming richting

bedrijventerrein, gelden op grond van de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) een minimale afstand van de bedrijfswoning op het bedrijventerrein tot een stal met dieren, van minimaal 100 m. Dit houdt in dat het bouwblok aan de oostzijde met 50 meter bij 30 meter uitgebreid kan worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel zodanig dat het bouwblok Rapenburgweg 18 te Meliskerke aan de oostzijde met 50 meter bij 30 meter wordt uitgebreid.

## **3.2 Zienswijze 68, de heer N. Mesu, Koningin Emmaweg 4, 4354 KC Vrouwenpolder**

### **Samenvatting**

Het perceel Koningin Emmaweg 4 heeft de bestemming Agrarisch met waarden – landschapswaarden verkregen. Hiermee is kleinschalig kamperen toegestaan met maximaal 25 standplaatsen. Hiermee wordt geen recht gedaan aan de bestaande rechten. Verzocht wordt om reeds verleende rechten op het perceel te bestemmen.

1. Dit betekent in totaal 45 standplaatsen (een minicamping van 15 standplaatsen waarvoor vergunning is verleend op basis van de Wet op de Openlucht recreatie); een hofstedecamping van in totaal 30 standplaatsen [25 recreatieve verblijfseenheden en 5 appartementen], hiervoor is in 2005/2006 een artikel 19, lid 1 WRO-procedure gevoerd; dagrecreatieve activiteiten waarvoor in 2005/2006 een artikel 19, lid 1 WRO-procedure is gevoerd en ondergeschikte horeca-activiteiten ten behoeve van de hofstedecamping en de dagrecreatieve activiteiten. Een onderdeel van de dagrecreatieve activiteiten is het verzorgen van rondritten op de huifkar en oud-hollandsche spelen (bijv. ringsteken). De paarden die hiervoor worden ingezet staan op een deel van het terrein. De activiteiten zijn te scharen onder "niet-agrarische nevenactiviteiten", zoals bedoeld in regel 4.1 onder n. De paarden staan 's winters op stal. Verzocht wordt de bouwbepalingen, zoals bedoeld in 4.2.2. onder h, ook van toepassing te verklaren voor het perceel Koningin Emmaweg 4. Verzocht wordt daar ook een oppervlakte aan te koppelen. Aansluitend wordt een regeling met betrekking tot het van oudsher aanwezige "Domburgse zomerhuisje" gemist. Verzocht wordt het vast te stellen bestemmingsplan aan te vullen met bouwbepalingen voor de Domburgse zomerhuisjes.

2. Verzocht wordt in 4.2.1. en 4.2.2 bouwbepalingen op te nemen voor bedrijfsgebouwen. Momenteel staan er een aantal voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel welke in gebruik zijn ten behoeve van de functies zoals genoemd onder punt 1. Het perceel aan de Koningin Emmaweg 4 heeft geen nadere aanduiding en verzocht wordt om voor de opstallen ook bouwbepalingen op te nemen, waarmee de gebouwen bestemd worden.

3. Uit bepaling 4.5.3. blijkt dat aan- of uitbouwen of bijgebouwen benut mogen worden ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits hier maximaal 60 m<sup>2</sup> voor gebruikt wordt. Betrokkene ziet dit graag bevestigd worden door de gemeente. Verzocht wordt om "recreatief nachtverblijf" dan ook expliciet toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving (bepaling 4.1), aangezien dit gebruik nu niet past binnen de bestemmingsomschrijving.

4. In bepaling 4.5.2. is expliciet benoemd dat vaste kampeermiddelen niet zijn toegestaan op een kleinschalig kampeerterrein. Uit de definities, genoemd onder 1.36, 1.39, 1.63 en 1.71 is af te leiden dat vaste kampeermiddelen wel zijn toegestaan. Verzocht wordt hier duidelijkheid over te geven.

5. Verzocht wordt nader te onderbouwen waarom het perceel Koningin Emmaweg 4 geen functieaanduiding NED heeft ontvangen. De argumentatie wordt gemist in het bestemmingsplan. Verzocht wordt de aanduiding NED ook op te nemen voor het perceel van betrokkene.

6. In bepaling 33.4 van de regels is bepaald dat de onderlinge afstand tussen landgoederen ten minste 250 meter dient te bedragen. Als betrokkene in de toekomst hiervan gebruik wil maken betekent dit dat hij één landgoed kan ontwikkelen. Tot op heden was deze afstand geen voorwaarde, waardoor het mogelijk was om meerdere

landgoederen te realiseren. Verzocht wordt de minimaal aan te houden afstand tussen landgoederen van 250 meter als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid te schrappen.

### **Beantwoording 68**

1. Het perceel Koningin Emmaweg 4 te Vrouwenpolder heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden (AW-L) met agrarisch bouwblok verkregen.

Op basis van de Wet op de Openluchtrecreatie is er ontheffing verleend voor een kleinschalig kampeerterrein op het perceel Koningin Emmaweg 4 te Vrouwenpolder voor 15 standplaatsen. Vervolgens is op basis van Walcheren 2000+ in 2006 met toepassing van de artikel 19, lid 1 WRO-procedure medewerking verleend voor het realiseren van een zgn. hofstedencamping. Voor de hofstedecamping is 5 hectare agrarische grond omgevormd tot nieuwe natuur en landschap wat openbaar toegankelijk is. De recreatieve verblijfseenheden in de vorm van appartementen zijn onlosmakelijk verbonden met de exploitatie van een dagrecreatieve voorziening. Het onderdeel horeca blijft beperkt tot horeca die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de dagrecreatieve activiteiten en hofstedencamping en is uitsluitend gericht op en bedoeld voor de deelnemers aan die dagrecreatieve activiteiten en gasten van de hofstedencamping. Als tegemoetkoming in de gemaakte kosten is het de agrarisch ondernemer toegestaan 30 toeristische verblijfseenheden te exploiteren, te weten 25 op de hofstedencamping en 5 appartementen in de bedrijfsgebouwen.

Omdat de hofstedencamping nog niet planologisch geregeld is, dient dit nu alsnog te gebeuren. De vergunde hofstedecamping moet alsnog als onderdeel van het agrarische bedrijf Koningin Emmaweg 4 op de bestemmingsplankaart bestemd worden. Dit kan door aan de bestemming Agrarisch (AW-L) de aanduiding "specifieke vorm van recreatie-hofstedecamping (sr-hc)" toe te voegen. Hiervoor zal tevens een begripsbepaling worden opgenomen, luidende: een terrein of plaats behorend bij een agrarisch bedrijf en/of direct daaraan grenzende volgens het bestemmingsplan Buitengebied als agrarisch bestemde gronden, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen, of geplaatst houden van toeristische kampeermiddelen verblijfseenheden ten behoeve van recreatief nachtverblijf door personen die hun hoofdverblijf elders hebben met maximaal 25 standplaatsen alsmede 5 appartementen in bestaande bedrijfsgebouwen.

Tot slot zal het als natuur ingerichte gedeelte van 5 ha de bestemming Natuur verkrijgen.

Het door betrokkene aangehaalde artikel 4.2.2. onder h heeft betrekking op paardenstallen buiten agrarische bouwblokken. Omdat voor het perceel Koningin Emmaweg 4 een agrarisch bouwblok op de bestemmingsplankaart is aangegeven, behoeft er geen specifieke aanduiding voor paardenstallen aangegeven te worden. In het bestemmingsplan is namelijk als niet-agrarische neventak het stallen van paarden binnen de bestaande gebouwen binnen het agrarisch bouwblok toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 4.5.3 onder voorwaarden de mogelijkheid opgenomen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf (zgn. Domburgs zomerhuis).

2. Het bestemmen van het perceel zoals onder 1. is aangegeven, wordt voldoende geacht.

3. Zoals hiervoor is aangegeven biedt het ontwerpbestemmingsplan in artikel 4.5.3 onder voorwaarden de mogelijkheid om een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf (zgn. Domburgs zomerhuis) te gebruiken. Dit houdt in dat dit een algemene regel is waardoor op een agrarisch bouwblok maximaal één zgn. Domburgs zomerhuis onder voorwaarden is toegestaan. Dit betekent dat dit niet in de bestemmingsomschrijving (artikel 4.1.) aangegeven moet worden.

4. In artikel 4.5.2. is aangegeven dat op een kleinschalig kampeerterrein gedurende het kampeerseizoen kampeermiddelen zijn toegestaan, niet zijnde vaste kampeermiddelen. Vervolgens is onder "afwijken van de gebruiksregels" in artikel 4.6.2. vermeld dat het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders) bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.2. voor het plaatsen

van vaste kampeermiddelen, mits het aantal standplaatsen voor het plaatsen van vaste kampeermiddelen maximaal 20% van het aantal vergunde standplaatsen bedraagt, waarbij na toepassing van het percentage er in absolute aantallen afronding naar beneden plaatsvindt.

In de lijst met begrippen is onder 1.71 aangegeven wat onder een vast kampeermiddel wordt verstaan. Uit de begrippen 1.39 en 1.63 is het begrip vast kampeermiddel niet af te leiden.

Voor alle duidelijkheid wordt hierbij opgemerkt dat het gestelde over vaste kampeermiddelen alleen geldt bij kleinschalige kampeerterreinen, de zgn. minicampings. Voor een hofstedencamping zijn geen vaste kampeermiddelen toegestaan.

Ditzelfde geldt voor de kampeermiddelen bij landschapscampings. Hiervoor is in de toelichting al aangegeven dat het alleen toeristische kampeermiddelen betreft. Voor de volledigheid dient dit ook in de begripsbepaling van landschapscamping, alsmede in de artikelen 3.7.8. en 4.7.8. opgenomen te worden.

5. De functieaanduiding NED wordt op de bestemmingsplankaart aangegeven indien voor een bepaalde activiteit een afwijkingsprocedure is gevoerd. Voor het perceel Koningin Emmaweg 4 is een dergelijke procedure niet gevoerd, zodat er geen NED-aanduiding op de kaart wordt aangegeven.

6. In artikel 33.4 van de regels zijn de voorwaarden opgenomen voor het realiseren van nieuwe landgoederen. Eén van de voorwaarden luidt dat de minimale afstand tussen landgoederen onderling minimaal 250 meter moet bedragen. Deze bepaling geldt als er sprake is van meerdere afzonderlijke landgoederen. Indien een plan wordt ingediend voor één aansluitend landgoed van bijvoorbeeld 20 ha, dan geldt deze bepaling voor het desbetreffende plan niet.

Uit de tijdens de commissie RO gegeven toelichting blijkt dat er al 45 jaar twee zomerhuisjes aanwezig zijn. Dit betekent dat deze twee recreatiewoningen alsnog met een passende bestemming (functieaanduiding Recreatie-recreatiewoning, 2 eenheden) opgenomen dient te worden.

## **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

-de vergunde hofstedecamping wordt als aanduiding behorende bij het agrarische bedrijf opgenomen als de bestemming Agrarisch (AW-L) met de aanduiding specifieke vorm van recreatie- hofstedecamping (sr-hc);

-in artikel 1 (begrippen) wordt de begripsbepaling "hofstedencamping" toegevoegd, luidende: een terrein of plaats behorend bij een agrarisch bedrijf en/of direct daaraan grenzende volgens het bestemmingsplan Buitengebied als agrarisch bestemde gronden, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen, of geplaatst houden van toeristische kampeermiddelen verblijfseenheden ten behoeve van recreatief nachtverblijf door personen die hun hoofdverblijf elders hebben met maximaal 25 standplaatsen alsmede 5 appartementen in bestaande bedrijfsgebouwen.

-op de bestemmingsplankaart wordt ten westen van het agrarisch bouwblok Koningin Emmaweg 4 te Vrouwenpolder de bestemming Natuur toegekend met een omvang van 5 ha (kaartblad 3);

-in de begripsbepaling landschapscamping dient voor wat betreft de kampeermiddelen het woord "toeristische" kampeermiddelen toegevoegd te worden, aangezien op een landschapscamping geen vaste kampeermiddelen zijn toegestaan;

-in de artikelen 3.7.8. en 4.7.8. waarin de realisering van landschapscampings onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt, moet aangegeven worden dat alleen "toeristische" kampeermiddelen zijn toegestaan;

-twee op het perceel Koningin Emmaweg 4 te Vrouwenpolder aanwezige recreatiewoningen worden als zodanig bestemd, "functieaanduiding Recreatie-recreatiewoning, 2 eenheden" (kaartblad 3).

### **3.2 Zienswijze 69, Golden Tulip Strandhotel Westduin, de heer E. Izeboud, Westduin 1, 4371 PE Koudekerke**

#### **Samenvatting**

In algemene zin kan gesteld worden dat het stellen van regels in een bestemmingsplan alleen mogelijk is voor zover die, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, nodig zijn. In de wetsgeschiedenis van de Wet ruimtelijke ordening is het begrip als volgt omschreven: "De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijke voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een bepaald gebied". Voorts schrijft de wet voor dat binnen een periode van 10 jaar een bestemmingsplan telkens opnieuw wordt herzien. De gronden van het hotel zijn opgenomen in de bestemming "Horeca". Naast enkele dubbelbestemmingen gelden voor de gronden een gebiedsaanduiding "besloten, nagenoeg onbebouwd gebied". In regel 33.6 is hierover opgenomen "ter plaatse van de gebiedsaanduiding Besloten, nagenoeg onbebouwd gebied dient bij het benutten van de bebouwingsmogelijkheden op grond van de daar voorkomende bestemming(en) rekening te worden gehouden met het besloten, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied". Deze bepaling ziet kennelijk op het besloten, onbebouwde karakter van het gebied te beschermen. Hoe dit vorm krijgt, kortom waar aan getoetst wordt, wordt niet aangegeven. De bepaling spreekt alleen van "rekening te worden gehouden". Volgens betrokkene is het opnemen van een dergelijke bepaling niet alleen in strijd met een goede ruimtelijke ordening, maar ook in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Immers op welke wijze er "rekening wordt gehouden" wordt op voorhand niet aangegeven. Betrokkene bevreemdt het dat het gehele gebied van het Vebenabos buiten dit aanduidingsgebied wordt gehouden, terwijl de gronden van het hotel wel binnen het aanduidingsgebied ligt. Als de aanduidingsregeling inderdaad een beschermingsregiem beoogt, komt de regeling betrokkene vreemd voor waar het ondermeer de bebouwing van het hotel betreft. Een dergelijk beschermingsregiem heeft voor deze bebouwing eerst mogelijk betekenis indien deze bebouwing wordt gesloopt en nieuwbouw wordt voorgestaan anders dan nieuwbouw naar aanleiding van een calamiteit. Betrokkene is niet voornemens zijn hotel te slopen, laat staan binnen de planperiode van 10 jaar. De voormelde regeling dient derhalve voor de gronden van betrokkene geschrapt te worden. Betrokkene wenst een kleinschalige uitbreiding van de parkeervoorziening aan de noordkant van het hotel; zijde Vebenabos. Betrokkene wil hierover in overleg treden met de gemeente. De parkeervoorziening moet uiteraard goed inpassen in het omliggende gebied, wat betekent dat een "groene" inpassing noodzakelijk is. Een inrichtingsplan kan hierbij een goed hulpmiddel zijn. De bestemming zoals die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, maakt het gebruik als parkeervoorziening niet mogelijk. Indien op korte termijn in overleg getreden kan worden, behoort het wellicht tot de mogelijkheden om deze functie in het bestemmingsplan op te nemen.

#### **Beantwoording 69**

Het Hotel Westduin, Westduin 1 te Koudekerke heeft volgens het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Horeca met de aanduiding specifieke vorm van horeca – hotel, H(sh-hot).

Op de bestemmingsplankaart is de gebiedsaanduiding "besloten, nagenoeg onbebouwd gebied" aangegeven. In artikel 33.6 is vermeld dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding "besloten, nagenoeg onbebouwd gebied" het benutten van de bouwmogelijkheden op grond van de daar voorkomende bestemming(en) rekening wordt gehouden met het besloten, nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied. Deze bepaling ziet niet toe op bebouwing binnen het bouwvlak. De bepaling is met name van belang bij het landschappelijk inpassen van nieuwe ontwikkelingen. In die situatie dient rekening

gehouden te worden met het besloten, nagenoeg onbebouwd gebied. Om dit te verduidelijken zal in artikel 33.6 worden aangegeven dat dit niet geldt ter plaatse van bestaande bebouwingsvlakken. In de toelichting zal dit verder verduidelijkt worden. Voor het perceel Westduin 1 is op de bestemmingsplankaart een bouwvlak aangegeven waar het hotel strak ingekaderd is. Om de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingmogelijkheid van 20% daadwerkelijk te kunnen realiseren, is het noodzakelijk het bouwvlak wat ruimer aan te geven. In artikel 9.7 is voorts een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bedrijfsperceel te wijzigen/te vergroten. Voor de oppervlakte wordt verwezen naar bijlage 10. Dit moet bijlage 5 zijn.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan en wel op de volgende onderdelen:

- artikel 33.6 wordt aangepast als volgt: ter plaatse van de gebiedsaanduiding "besloten, nagenoeg onbebouwd gebied" het benutten van de bouw mogelijkheden op grond van de daar voorkomende bestemming(en), met uitzondering van de ter plaatse aanwezige bouwvlakken, rekening wordt gehouden met het besloten, nagenoeg onbebouwd karakter van het gebied;
- in de toelichting wordt nader uitleg gegeven omtrent het toepassen van artikel 33.6;
- in artikel 9.7.1.a. wordt verwezen naar bijlage 10, dat wordt aangepast in bijlage 5.

### **3.2 Zienswijze 70, ZLTO, mevrouw P.A.M. Brouwer, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens de heer F. Vos te Grijskerke**

#### **Samenvatting**

Betrokkene wenst zijn bouwvlak van het perceel Middelburgseweg 42 te Grijskerke aan te passen om een extra schuur ten behoeve van de akkerbouw mogelijk te maken. Hiervoor dient het bouwvlak aan de noordzijde uitgebreid te worden. Hiervoor kan aan de zuidzijde het bouwvlak verkleind worden.

Met betrekking tot de Dubbelbestemming Waarde -3 verzoekt betrokkene het bouwvlak uit te zonderen van de onderzoeksplicht, aangezien door alle activiteiten op het bouwvlak er niet anders dan sprake kan zijn van verstoring.

Betrokkene heeft een NED (brocante) op zijn bouwvlak, hiervoor heeft hij de NED-procedure doorlopen en vergund op 28-8-2007. Er is echter geen functieaanduiding NED op zijn bouwvlak aangegeven. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

#### **Beantwoording 70**

Het aanpassen van het bouwvlak op de wijze waarop betrokkene aangeeft levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

Het is niet mogelijk om in te stemmen met het verzoek om het bouwvlak uit te zonderen van de archeologische onderzoeksplicht. De gemeente heeft geen inzicht in welke activiteiten in de afgelopen decennia hebben plaats gevonden en in welke mate deze activiteiten de ondergrond tot welke diepte hebben verstoord.

Wel hanteert de gemeente een zeer pragmatische benadering van de vergunningaanvragen voor bijvoorbeeld de bouw van een loods of schuur. Voor aanvragen, waarbij in de gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde (Waarde Archeologie 3) de bodemingrepen wel boven de 500 m<sup>2</sup> uitstijgen, wordt in de procedure voor het archeologisch onderzoek een eerste stap opgenomen. Hierbij weegt de archeologisch deskundige de noodzaak van archeologisch onderzoek af. In de meeste gevallen blijkt dat voor de fundering van een stal of schuur, die groter is dan 500 m<sup>2</sup>, bodemingrepen (dieper dan 40 cm) nodig zijn die een gezamenlijke oppervlakte beslaan, die veel kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>.

Deze eerste stap is vooral bedoeld om initiatiefnemers de kosten van nodeloos archeologisch onderzoek te besparen. In de afgelopen vijf jaar is dan ook maar in één geval een archeologisch onderzoek voorafgaand en tijdens de bouw van een stal

noodzakelijk geacht. Het ging hierbij om een mestkelder van 2 meter diepte en 900 m<sup>2</sup> aan oppervlak.

Als de aanvragers van de vergunning voor een ontwikkeling aan de Middelburgseweg 42 te Grijpskerke tijdens deze eerste stap rapporten of andersoortige stukken kunnen overleggen, waaruit blijkt dat de grond in de afgelopen decennia diepgaand is verstoord, dan zal vanzelfsprekend de noodzaak van een archeologisch onderzoek komen te vervallen.

De constatering dat er geen functieaanduiding NED op het bouwblok is aangegeven, is juist. Gelet op de vergunde NED dient er alsnog een functieaanduiding NED op de bestemmingsplankaart aangegeven te worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende het agrarisch bouwblok van het perceel Middelburgseweg 42 te Grijpskerke en wel zodanig dat het bouwblok aan de zuidzijde verkleind wordt en vervolgens dit gedeelte aan de noordzijde wordt toegevoegd. Voorts dient op de bestemmingsplankaart de aanduiding NED aangegeven te worden (kaartblad 11).

### **3.2 Zienswijze 71 de heer W.E. van de Velde, Trommelweg 4, 4357 RH Domburg**

#### **Samenvatting**

Betrokkene geeft als minicamping-eigenaar aan dat in hoofdstuk 2, artikel 3.1 is aangegeven dat de totale oppervlakte aan voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>. In 3.2.2. punt h is vermeld dat de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>, indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering.

Een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> is veel te weinig om op een flexibele wijze kwaliteit te kunnen leveren en is voorts binnen onze sector al lange tijd achterhaald. Dit is al het geval voor een reguliere minicamping met 15 standplaatsen, maar geldt nog veel sterker voor een uitgebreide minicamping tot 25 standplaatsen. Sanitaire voorzieningen, recreatieruimtes, fietsenstallingen (met oplaadvoorzieningen E-fietsen) en waarschijnlijk in de toekomst privésanitair moeten dan alle binnen deze zeer beperkte ruimte worden gerealiseerd.

Punt 3.2.2. h biedt nog opening voor het toepassen van meerdere bouwlagen. Meerdere bouwlagen is echter op meerdere gronden nadeliger dan laagbouw op een groter oppervlak. De argumenten hiervoor zijn: niet rolstoeltoegankelijk, planologisch/esthetisch een "flatgebouw" is een stuk minder fraai dan een laag gebouw onder de beplanting en minder praktisch omdat de gasten de trap op moeten.

Betrokkene pleit er dan ook voor om de beperking qua oppervlakte aan voorzieningen/gebouwen te schrappen of minstens de toegestane oppervlakte te verdubbelen naar 400 m<sup>2</sup>.

### **Beantwoording 71**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **3.2 Zienswijze 72, de heer S. Wijkhuijs, Molenweg 9, 4365 NN Meliskerke**

#### **Samenvatting**

Betrokkene verzoekt het bouwblok Molenweg 9 te vergroten zodat er een dubbele garage gerealiseerd kan worden.



## **Beantwoording 72**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 61.

## **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 61.

## **3.2 Zienswijze 73, Lokerse Architecten, de heer T. Lokerse, Pompstation 6, 4373 RN Koudekerke**

### **Samenvatting**

Betrokkenen zouden graag zien dat hun landgoed aan het Pompstation 6 te Koudekerke ook in het bestemmingsplan als landgoed wordt opgenomen. De reden hiervan is dat de tuin nu de bestemming Natuurgebied heeft. Als zij daar normaal tuinonderhoud willen uitvoeren dan zouden zij officieel een ontheffing moeten aanvragen. Een mogelijke andere oplossing hiervoor zou kunnen zijn om het rond de woning gelegen deel waar getuiniert wordt als tuin in het bestemmingsplan op te nemen. Uit de samenwerkingsovereenkomst van 16 september 2005 blijkt dat dit altijd ook de bedoeling was. De voorkeur gaat uit naar het volledig als landgoed opnemen in het bestemmingsplan. Het in het bestemmingsplan opnemen van de tuin met de bestemming tuin zou het probleem ook afdoende oplossen.

## **Beantwoording 73**

Dat een perceel in het kader van de Natuurschoonwet 1928 als landgoed wordt aangemerkt, betekent niet dat dan automatisch ook planologisch het perceel als landgoed aangemerkt moet worden. Voorts is in het bestemmingsplan Buitengebied een zone aangegeven waar volgens de gemeente landgoederen in principe opgericht mogen worden. Het perceel Pompstation 6 ligt buiten de betreffende zoning. Omdat het perceel buiten de zone ligt waar landgoederen opgericht mogen worden, is het thans niet mogelijk het perceel als zodanig te bestemmen.

Binnen de bestemming Natuur is geen vergunning vereist voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden welke het normale onderhoud betreft. Dit betekent dat er geen noodzaak is om een bestemming Tuin op te nemen. Ten tijde van het concept-ontwerp bestemmingsplan was er onduidelijkheid over de oppervlakte aan kelders op het perceel Pompstation 6. Inmiddels is gebleken dat de kelder die in de achtertuin ligt en gebruikt wordt voor doeleinden ten behoeve van de bestemming woondoeleinden, geen oppervlakte heeft van 60 m<sup>2</sup>, maar van 672 m<sup>2</sup>. De inwendige hoogte van de kelder is 4 m. Tevens ligt er aan de voorzijde van de woning ook een kelder. Deze kelder heeft een oppervlakte van 113 m<sup>2</sup>. Beide kelders dienen met de juiste oppervlakte bestemd te worden. De totale hoogte kan op 4 m gesteld worden.

## **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan en wel op de volgende onderdelen:

- artikel 11.2.2. a. wordt gewijzigd als volgt "ter plaatse van de specifieke vorm van natuur – kelder -1" mag de oppervlakte van een ondergronds bijgebouw maximaal 672 m<sup>2</sup> bedragen en de bouwhoogte maximaal 4 m en "ter plaatse van de specifieke vorm van natuur – kelder -2" mag de oppervlakte van een ondergronds bijgebouw maximaal 113 m<sup>2</sup> bedragen en de bouwhoogte maximaal 4m, met dien verstande dat de bouwhoogte in afwijking van artikel 2 wordt gemeten tussen de gemiddelde hoogte van het maaiveld boven het gebouw en de bovenzijde van de vloer/bodem van het bijgebouw;
- op de bestemmingsplankaart de aanduiding (sn-kn) aanpassen in (sn-kn-1) (kaartblad 12b);
- op de bestemmingsplankaart aan de voorzijde van het pand de aanduiding (sn-kn-2) toevoegen (kaartblad 12b).

### **3.2 Zienswijze 74, heer B.L. Wondergem, Schellachseweg 6, 4352 SK Gapinge Samenvatting**

In het ontwerpbestemmingsplan hebben twee percelen gelegen aan de Van 't Hofweg en aan de Eendekotsweg de bestemming Natuur gekregen. Betrokkene is eigenaar van de percelen die aangrenzend zijn of zeer dichtbij gelegen. Deze percelen zijn in gebruik voor zijn bedrijf met akkerbouw en melkvee. Betrokkene heeft grote bezwaren tegen de wijziging van de bestemming van de betreffende percelen van agrarisch naar natuur, en wel om de volgende redenen.

1. Deze percelen kennen tot op heden nog steeds een volledig of een aangepast agrarisch gebruik en dragen door hun relatief kleine oppervlakte en de geïsoleerde ligging ten opzichte van natuurgebieden niet of weinig bij aan bijzondere natuurwaarden.
2. Een natuurbestemming kan nu of naar de verdere toekomst beperkingen opleveren voor aangrenzende percelen. Kostenverhogende of teeltbeperkende maatregelen zijn voor een rendabele bedrijfsvoering niet acceptabel. Daarnaast kan de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de nabijheid ook belemmerd worden. Een gemeente die zegt de agrarische sector te waarderen en te willen ondersteunen moet op deze wijze geen beperkingen opwerpen. Een eventuele waardedaling van aangrenzende percelen kan wellicht tot planschadeclaims leiden.
3. Met het oog op de wens van ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers is het nodig dat hiervoor de percelen een agrarische bestemming behouden zodat kavelruil mogelijk blijft.
4. Percelen met een agrarische bestemming kunnen ook op een natuurlijke extensieve manier beheerd worden, andersom is echter niet mogelijk.
5. Versnipperde natuurgebieden leveren nog meer verwaaiing op van onkruidzaden en grasstuifmeel, wat de teelt van graszaad onmogelijk maakt, en leidt tot een hoger benodigd gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen.
6. De percelen zullen ook meer ganzen en eenden aantrekken die ook schade aanrichten op agrarische percelen in de wijde omgeving. Denk hierbij ook aan de problematiek van overzomerende ganzen.
7. Een lappendeken van kleine natuurgebiedjes zal de algemene ontwikkeling van de landbouw op slot zetten, zoals landelijk te zien is rondom de Natura 2000-gebieden.

#### **Beantwoording 74**

Voor de beantwoording over het perceel aan de Van 't Hofweg wordt verwezen naar zienswijze 60.

Voor de beantwoording over het perceel aan de Eendekotsweg wordt verwezen naar zienswijze 59.

#### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar de zienswijzen 60 en 59.

### **3.2 Zienswijze 75, de heer J.A. de Buck, Grijskerkseweg 2a, 4356 RA Oostkapelle Samenvatting**

Betrokkene geeft als minicamping-eigenaar aan dat in hoofdstuk 2, artikel 3.1 is aangegeven dat de totale oppervlakte aan voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>. In 3.2.2. punt h is vermeld dat de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>, indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering.

Een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> is veel te weinig om op een flexibele wijze kwaliteit te kunnen leveren en is voorts binnen onze sector al lange tijd achterhaald. Dit is al het

geval voor een reguliere minicamping met 15 standplaatsen, maar geldt nog veel sterker voor een uitgebreide minicamping tot 25 standplaatsen. Sanitaire voorzieningen, recreatieruimtes, fietsenstallingen (met oplaadvoorzieningen E-fietsen) en waarschijnlijk in de toekomst privésanitair moeten dan alle binnen deze zeer beperkte ruimte worden gerealiseerd.

Punt 3.2.2. h biedt nog opening voor het toepassen van meerdere bouwlagen. Meerdere bouwlagen is echter op meerdere gronden nadeliger dan laagbouw op een groter oppervlak. De argumenten hiervoor zijn: niet rolstoeltoegankelijk, planologisch/esthetisch een "flatgebouw" is een stuk minder fraai dan een laag gebouw onder de beplanting en minder praktisch omdat de gasten de trap op moeten. Betrokkene pleit er dan ook voor om de beperking qua oppervlakte aan voorzieningen/gebouwen te schrappen of minstens de toegestane oppervlakte te verdubbelen naar 400 m<sup>2</sup>.

### **Beantwoording 75**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **3.2 Zienswijze 76, de heer K. Jobse, Duinbeekseweg 22a, 4356 CE Oostkapelle Samenvatting**

Betrokkene geeft aan dat het perceel aan de Duinbeekseweg 22 te Oostkapelle de aanduiding "hv" (hoveniersbedrijf) dient te hebben.

Tevens dient het gebouwtje dat op de noord-oostgrens staat, de bestemming "sterrenwacht" te verkrijgen. De hiervoor oorspronkelijk verleende vergunning uit 1979 is onlangs naar de gemeente Veere toegezonden.

### **Beantwoording 76**

Het perceel Duinbeekseweg 22 omvat de huiskavels met de kadastrale aanduiding sectie K, nrs. 2670, 2671 en 1542.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied van 1999 hebben de percelen nr. 2670 en 2671 de bestemming Semi-agrarische doeleinden met de subbestemming hoveniersbedrijf (SAh). Het perceel nr. 1542 heeft de bestemming Agrarische doeleinden (Aln) zonder bouwblok.

In het ontwerpplan hebben de percelen nr. 2670 en 2671 een agrarische bestemming met bouwblok en Maatschappelijk met specifieke vorm van maatschappelijk – sterrenwacht gekregen. Het perceel nr. 1542 heeft de bestemming Agrarisch (AW-LN) met bouwblok en de functieaanduiding (hv); hoveniersbedrijf. Dit betekent dat de percelen op de ontwerpbestemmingsplankaart niet de juiste aanduidingen hebben verkregen.

De percelen nr. 2670 en 2671 dienen de bestemming Bedrijf met de functieaanduiding hv te verkrijgen. De sterrenwacht dient de bestemming Maatschappelijk met de specifieke vorm van maatschappelijk – sterrenwacht te verkrijgen. Het perceel nr. 1542 verkrijgt conform de huidige bestemming de bestemming Agrarisch (AW-LN) zonder bouwblok.

De sterrenwacht op de noord-oostgrens staat op het perceel Duinbeekseweg 22a te Oostkapelle. Deze sterrenwacht dient eveneens de bestemming Maatschappelijk met de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk – sterrenwacht te verkrijgen.

In de regels, artikel 10 Maatschappelijk, zijn geen bouwregels opgenomen voor sterrenwacht. Dit moet alsnog gebeuren, waarbij de maximale oppervlakte per sterrenwacht 10 m<sup>2</sup> en de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

-de percelen sectie K, nr. 2670 en 2671 dienen de bestemming Bedrijf (B) met functieaanduiding hv en voor de sterrenwacht de bestemming Maatschappelijk met de

aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk – sterrenwacht te verkrijgen (kaartblad 2);  
-het perceel sectie K, nr. 1542 dient de bestemming de bestemming Agrarisch (AW-LN) zonder bouwblok te verkrijgen (kaartblad 2);  
-de sterrenwacht op het perceel Duinbeekseweg 22a dient de bestemming Maatschappelijk met specifieke vorm van maatschappelijk – sterrenwacht te verkrijgen (kaartblad 2);  
-in artikel 10 dient voor de sterrenwachten als maximale toegestane oppervlakte per sterrenwacht 10 m<sup>2</sup> en als maximaal toegestane bouwhoogte 3 m opgenomen te worden.

### **3.2 Zienswijze 77, Den Hollander Advocaten, de heer J. Van Groningen, Postbus 50, 3240 AB Middelharnis, gedaan namens de heer W.H.M. Pot te Veere**

#### **Samenvatting**

Betrokkene geeft aan dat de familie Pot aan de Kreekweg 9 te Veere een woning met meerdere percelen grond in eigendom heeft. Aan de achterzijde van het perceel grenzen de kadastrale waterpercelen, de gemeente Veere, sectie N, nrs. 3018 en 3019. In het ontwerpplan hebben de waterpercelen N 3018 en 3019 de bestemming "Natuur" met de functieaanduidingen "dagrecreatie" en "water" verkregen. De familie Pot kan zich niet verenigen met het feit dat aan beide percelen de functieaanduiding "dagrecreatie" is toegekend.

Op grond van artikel 1.27 van de planregels wordt onder dagrecreatie verstaan een vorm van recreatie waarbij het ruimtegebruik een kortstondig karakter heeft en gericht is op de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland, wandelend, per fiets of te paard danwel geconcentreerd is ter plaatse van een attractie. Betrokkene is van oordeel dat aan de toekenning van de functieaanduiding "dagrecreatie" aan de waterpercelen geen toereikende belangenafweging heeft plaatsgevonden. Daardoor verdraagt deze functieaanduiding zich niet met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat is vastgelegd in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het gebruik van beide waterpercelen voor dagrecreatie is zeer ongewenst. Er is bij de toekenning van de functieaanduiding geen rekening gehouden met de belangen van de eigenaar/gebruiker van het prachtig gelegen landgoed. Nu in de directe omgeving van het perceel Kreekweg 9 wordt beoogd dagrecreatie toe te staan, zal overlast en aantasting van zijn privacy daarvan het gevolg zijn. Immers ontbreekt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen de voor dagrecreatie aangewezen waterpercelen en het landgoed van de familie. In de beschrijving van het plan "Manoeuvres" uit 2009, waarin sprake is van wandelroutes zoals in het huidige plan "Veerse Kreek en Vesten" zijn opgenomen, wordt aangegeven: "De ligging van de wandelpaden mag geen afbreuk doen aan zowel de privacy van aanwonenden, als de kwaliteit van het landschap en de natuur". Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan.

Verder is in de toelichting op het ontwerpplan nergens een onderbouwing van de toelaatbaarheid van dagrecreatie terug te vinden. Er staat immers niets beschreven over de uitgangspunten ten aanzien van nut en noodzaak van de toegestane verruiming van het gebruik van beide waterpercelen. Ook is er geen onderzoek gedaan naar de gevolgen daarvan voor de flora en fauna en de overige natuurwaarden in het gebied, waarvan juist moet worden aangenomen dat die aspecten voorop staan. Daar uit de toelichting niet blijkt dat met de invloed van dagrecreatie op de directe omgeving rekening is gehouden, verdraagt het bestemmingsplan zich ook daarom niet met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is geenszins duidelijk gemaakt waarom dagrecreatie op beide percelen moet worden toegestaan.

Tot slot kan betrokkene zich niet verenigen met het begrip "dagrecreatie" zoals in artikel 1.27 is opgenomen. Het is namelijk onduidelijk wat onder een attractie moet worden verstaan. In elk geval is een attractie nu niet in aard, samenstelling en omvang begrensd.

#### **Beantwoording 77**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied van 1999 hebben de percelen sectie N, nr. 3018 en 3019 de bestemming Natuurgebied met de subbestemming Waternatuur alsmede waterbeheersing (Nw) en Recreatie met de subbestemming dagrecreatieve voorzieningen (Rd) verkregen. De begripsbepaling van dagrecreatie in het huidige bestemmingsplan luidt: vorm van recreatie waarbij het ruimtegebruik een kortstondig karakter heeft en gericht is op de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland, wandelend, per fiets of te paard danwel geconcentreerd is ter plaatse van een attractie.

In het ontwerpplan hebben de percelen sectie N, nr. 3018 en 3019 de bestemming "Natuur" met de functieaanduidingen "dagrecreatie" en "water" verkregen. Het begrip dagrecreatie is omschreven als een vorm van recreatie waarbij het ruimtegebruik een kortstondig karakter heeft en gericht is op de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland, wandelend, per fiets of te paard danwel geconcentreerd is ter plaatse van een attractie. Dit betekent dat zowel de bestemming als de begripsomschrijving van dagrecreatie volledig aansluiten bij de huidige in 1999 toegekende bestemming. Er is dus geen sprake van verruiming van het gebruik van beide waterpercelen. Nu is er slechts sprake van een actualisatie van het bestemmingsplan die noodzakelijk is vanwege de door het rijk aangegeven IMRO-codering van bestemmingsplannen. De belangenafweging over de bestemming van de percelen heeft al plaatsgevonden in 1999. Dit houdt ook in dat in de toelichting op het bestemmingsplan niet specifiek deze percelen genoemd behoeven te worden.

Voor wat betreft het in het plan Manoeuvres aangegeven principe "de ligging van de wandelpaden mag geen afbreuk doen aan zowel de privacy van aanwonenden, als de kwaliteit van het landschap en de natuur" kan het volgende worden opgemerkt. De vergelijking met de aanleg van de wandelpaden in en rond de stad Veere en in het gebied rondom de Kreekweg gaat mank. Zo liep bijvoorbeeld bij het Bastion in Veere het wandelpad vrijwel langs de kleine achtertuinen. Daar heeft de gemeente het pad dan ook een paar meter opgeschoven. Ook bij andere percelen in de stad Veere is het wandelpad omgelegd omdat het pad anders direct achter de achtertuinen van de eigenaren zou komen te liggen. De situatie van betrokkene is dus echter totaal anders. Verder is de samenstelling van de verharding op het pad afgestemd op de omgeving. Ook de kleur oogt natuurlijk. Dagrecreatieve voorzieningen zijn ter plaatse beperkt. De enige recreatie die er massaal plaatsvindt is schaatsen. En dat vindt al vanouds hier plaats.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 78, ZLTO, de heer A.B. Verhage, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens de ZLTO Afdeling Walcheren, p/a Abeelseweg 13 te Middelburg** **Samenvatting**

1. Artikel 3.2.2. sub a en 4.2.2. sub a van de planregels geven de goot- en bouwhoogte van de gebouwen aan. Deze maatvoering is niet toereikend. Zo is in de rundveehouderij de verzorging van frisse lucht en beperkte luchtvochtigheidsgraad een aandachtspunt. Dat vraagt om hogere open zijwanden voor de luchttoevoer. Specifiek voor de opslag van producten en de toegankelijkheid bij het laden en lossen zijn toegangsdeuren tot een hoogte van tenminste 4,5 meter nodig, waardoor de goothoogte evenredig hoger moet zijn. Verzocht wordt de goot- en bouwhoogte tenminste te verhogen naar goothoogte 8 meter en nokhoogte 12 meter.

2. De maximale inhoudsmaat voor bedrijfswoningen, inclusief aan- en uitbouw, wordt vastgesteld op 750 m<sup>3</sup>. Deze maatvoering is gering en kan door de gemeente hoger worden vastgesteld. Het verzoek is om deze maatvoering inclusief aan- en uitbouw op maximaal 1000 m<sup>3</sup> vast te stellen.

3. Artikel 3.4.7. en 4.4.7. geven de voorwaarden voor nieuwbouw gerelateerd aan Nieuwe Economische Draggers. Hierin is nieuwbouw toegestaan tot maximaal 200 m<sup>2</sup>. Dit geldt tevens voor vervangende nieuwbouw. Allereerst is de vraag hoe vervangende nieuwbouw wordt gezien. Vervolgens is de maximale bedrijfcategorie op 2 vastgesteld. De provincie stelt hier ruimere mogelijkheden, zijnde 250 m<sup>2</sup> nieuwbouw en

een uitgebreidere milieucategorie. Hierbij het verzoek om de nieuwbouw mogelijkheid te verruimen naar 250 m<sup>2</sup> en de milieucategorie te verruimen naar bedrijven met categorie 3.1.

4. Artikel 3.1, 3.2.2. sub h, artikel 4.1 en artikel 4.2.2. sub l geven de voorwaarden omtrent de voorzieningen voor kleinschalige kampeerterreinen. De maximale oppervlakte aan gebouwen bedraagt 200 m<sup>2</sup>. Bovendien wordt gesteld dat deze gebouwen enkel gerealiseerd mogen worden indien de bestaande agrarische bebouwing niet geschikt is als sanitaire voorziening of recreatieruimte dan wel nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering. De oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> is niet voldoende om deze neventak bij het agrarisch bedrijf kwalitatief op een goed niveau te houden. Bovendien is het gebruik van de bestaande agrarische bebouwing niet het beste alternatief. Op het bedrijf is het gezien de werkzaamheden vaak beter de neventak ook ruimtelijk te scheiden van de primaire agrarische activiteiten. Hierbij het verzoek om de maximale oppervlakte te verhogen naar 400 m<sup>2</sup>, dit afgezien of er mogelijkheden zijn om bestaande agrarische bebouwing hiervoor te benutten.

5a. Archeologie is opgenomen in de artikelen 23, 24 en 25 van het ontwerpplan. Wat allereerst opvalt is dat bijna het gehele grondgebied van de gemeente Veere is ingetekend als archeologisch waardevol. Automatische consequentie hiervan is dat bijna alle agrarische bouwvlakken te maken krijgen met een archeologische waarde.

5b. In het ontwerpplan is een verdeling gemaakt in drie categorieën. Bij Archeologie categorie 1 en 2 wordt een strenger regime gehanteerd dan de landelijke vrijstellingsnormen, met respectievelijk 30 en 60 m<sup>2</sup> bebouwing in plaats van de landelijke vrijstellingsregeling van 100 m<sup>2</sup>. Categorie 3 heeft een vrijstellingsnorm van 500 m<sup>2</sup>.

5c. Hierbij het verzoek om de agrarische bouwvlakken vrij te stellen van de archeologische waarden. In het bijzonder Archeologie 3, deze waarde betreft enkel een verwachtingswaarde, waardoor een verplicht onderzoek zeer ingrijpend is en zowel een administratieve als economische druk legt op de ondernemer.

5d. Tevens het verzoek om voor de categorie 1 en 2 de landelijke vrijstellingsregeling van 100 m<sup>2</sup> op te nemen. Categorie 3 zou daarbij verhoogd moeten worden naar 1000 m<sup>2</sup>. Een gangbare agrarische loods en stal heeft namelijk al snel een omvang die de 500 m<sup>2</sup> zal overschrijden.

6. Artikelen 3.8.2. en 4.8.2. geven de omstandigheden aan wanneer een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden aangevraagd dient te worden. Onder de voorwaarden worden tevens het omzetten van grasland naar bouwland en het egaliseren van de bodem genoemd. Hoewel in artikel 3.8.4 en 4.8.4 wordt aangegeven dat normaal onderhoud en beheer is vrijgesteld worden deze werkzaamheden toch benoemd. Het omzetten van grasland naar bouwland en het egaliseren van de grond zijn normale agrarische werkzaamheden en bedrijfsvoering. Een boer dient zelf de keuze te behouden om graslanden om te zetten naar akkerbouwland. Hierbij het verzoek om het egaliseren van gronden en het omzetten van grasland naar bouwland uit de artikelen 3.8.2. en 3.8.4. te verwijderen.

7. In het ontwerpbestemmingsplan wordt over intensieve veehouderij opgemerkt dat er ruimte is voor maatwerk indien bedrijven willen uitbreiden. Het ontwerpplan geeft wel directe uitbreiding in het kader van dierenwelzijn. Wat vervolgens opvalt is dat zowel in de PlanMer als bij de passende beoordeling wordt uitgegaan van feitelijke stilstand en geen toename van stikstofdepositie binnen de intensieve veehouderij. In het provinciale Omgevingsplan 2012-2018 en de Verordening Ruimte mogen, onder strenge normen van verduurzaming van het bedrijf, de bestaande bedrijven uitbreiden tot maximaal 5000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak. Hierbij het verzoek om in het bestemmingsplan Buitengebied deze maximale uitbreidingsruimte tot 5000 m<sup>2</sup>, op basis van de criteria van verduurzaming, op te nemen. Een positieve ontwikkeling op het gebied van verduurzaming en maatschappelijke acceptatie van de intensieve bedrijven is namelijk een gewenste ontwikkeling. Bovendien betreft een groep bestaande ondernemers die eveneens de mogelijkheid moeten hebben hun bedrijfsvoering uit te kunnen oefenen.

8. Uitbreiding van bouwblokken naar 2 hectare is niet mogelijk indien er significante gevolgen zijn voor Natura2000 gebieden, artikel 3.7.2 lid c sub 5 en 4.7.2 lid c sub 5.

Hierbij het verzoek nader te motiveren welke gevolgen dit heeft voor bedrijven welke te maken hebben met stikstofdepositie. Indien blijkt dat deze voorwaarde de bedrijfsvoering zou belemmeren dan het verzoek deze voorwaarde te verwijderen.

9. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat er uitbreidingsmogelijkheden zijn tot maximaal 3 hectare glasopstanden. Het ontwerpplan geeft nu de mogelijkheid om maximaal 2 hectare glasopstanden te realiseren en dit uit te breiden tot 4 hectare. Uitbreiding is enkel toegestaan indien elders in de provincie glasopstanden worden gesaneerd, artikel 3.7.4 en 4.7.4. Hierbij het verzoek om 3 hectare glasopstanden direct mogelijk te maken en de groei naar 4 hectare enkel indien elders in de provincie wordt gesaneerd.

10. Het ontwerpbestemmingsplan geeft in de artikelen 3.1 lid l sub 5 en 4.1. lid n sub 5 weer dat de stalling en instructie geven van paarden een niet-agrarische activiteit betreft. Agrarische bedrijven welke in voedsel voorzien voor deze paarden dragen wel bij aan het grondgebonden karakter en zorgen voor een cyclus van voedsel en mest. Hierbij het verzoek deze activiteit op te nemen als agrarische activiteit en direct toe te staan in bij agrarische activiteiten.

11. In het ontwerpplan is de mogelijkheid opgenomen om enkel op agrarische bouwvlakken aquacultuur te bedrijven. Hoewel de ontwikkeling op dit gebied zich nog niet sterk heeft ontwikkeld, is het op voorhand uitsluiten van deze vorm van bedrijfsvoering op open grond niet gewenst. Hierbij het verzoek om onder voorwaarden de aquacultuur, aansluitend aan het bouwvlak, toe te staan met een omvang van 1 hectare.

12. In het plangebied zijn verschillende landbouwgronden omgezet naar Natuur. Het omzetten van agrarische gronden naar natuur kan gevolgen hebben voor agrarische bedrijfsactiviteiten. Met name gebieden die niet aaneengesloten liggen, maar solitair zijn gelegen, dragen bij aan een afwaardering van de agrarische gronden. Eén van de voorbeelden is hierbij het perceel aan de Zoetendaalseweg. Het los plaatsen van natuurgebieden in een agrarische omgeving is geen gewenste ontwikkeling. Vaak worden deze gronden vervolgens weer gebruikt voor ruilingen, waarna het agrarisch in gebruik is/blijft. De toekenning met bestemming natuur op dergelijke gebieden is dan ook ongewenst. Bovendien getuigt dit niet van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij het verzoek agrarische gronden welke niet gelegen zijn in de EHS niet om te zetten naar Natuur, zodat aldaar de agrarische activiteiten ontwikkelingsruimte behouden.

### **Beantwoording 78**

1. In artikel 3.2.2. sub a en 4.2.2. sub a is aangegeven dat de goot- en bouwhoogte van gebouwen binnen een agrarisch bouwblok ten hoogste respectievelijk 6 meter en 10 meter mogen bedragen. Dezelfde goot- en bouw(nok)hoogtes zijn opgenomen in het huidige bestemmingsplan Buitengebied.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is bovendien een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het afwijken van de maximaal toelaatbare goothoogte dan wel bouwhoogte, met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 15% mag bedragen. Dit betekent dat na vrijstelling een goothoogte van 6,9 m en een totale bouwhoogte van 11,5 m aanwezig mag zijn.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de maximale ruimte aangegeven, hetgeen bevordert dat het aantal vrijstellings-/onthefingprocedures wordt teruggebracht. Vereenvoudiging van regels waardoor in één oogopslag inzichtelijk is wat wel en wat niet mag.

Rekeninghoudend met de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt, kunnen de hoogtes (na afronding) op respectievelijk 7 en 12 m worden gebracht. De bestaande karakteristieke Zeeuwse schuren variëren in hoogte van 10 tot 11 m nokhoogte. Gelet hierop, is het alleszins acceptabel dat de hoogtes in de artikelen 3.2.2. sub a en 4.2.2. sub a gewijzigd worden waardoor de goothoogte maximaal 8 m en de bouwhoogte maximaal 12 m mag bedragen. Daar komt bij dat op deze wijze de gangbare afwijkingsmaat van 4 m tussen de maximale goothoogte en maximale nokhoogte in stand blijft.

2. Conform de regels in het huidige bestemmingsplan Buitengebied is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen ten hoogste 750 m<sup>3</sup> bedraagt. Tot op heden is ons niet gebleken dat deze inhoudsmaat te gering zou zijn. Ook voor de opstelling van de Kadernota bestemmingsplan Buitengebied of bij het indienen van de agrarische enquêtes is niet geconstateerd dat 750 m<sup>3</sup> te gering zou zijn. Daar komt bij dat op grond van de Wabo ook nog vergunningsvrij kan worden aan- en uitgebouwd. Volgens ons is er dan ook geen noodzaak om de inhoudsmaat te verruimen.

3. Allereerst is het van belang om aan te geven dat de aanhef van de artikelen 3.4.7. en 4.4.7. luidende "Afwijking (vervangende) nieuwbouw NED" niet juist is. De aanhef dient zodanig aangepast te worden dat duidelijk is dat de artikelen betrekking hebben op het realiseren van nieuwe economische dragers in bestaande gebouwen en dat voor de NED het tevens mogelijk is maximaal 200 m<sup>2</sup> nieuwbouw te realiseren. Dit wordt bereikt door de aanhef te wijzigen in "Afwijking NED".

De regeling dat er maximaal 200 m<sup>2</sup> aan nieuwbouw gerealiseerd mag worden, is niet beperkter dan de mogelijkheden die de provincie biedt. De provincie heeft in het Omgevingsplan 2012-2018 aangegeven dat een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing tot 20% met een maximum van 250 m<sup>2</sup> mogelijk is. Dus eerst geldt het maximum van 20%. In het ontwerpbestemmingsplan geldt één duidelijke oppervlakte, namelijk 200 m<sup>2</sup> onafhankelijk van de oppervlakte die al aanwezig is.

In de vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is besloten om voor de bestemming van de niet-agrarische bedrijven de maximaal toelaatbare milieu-categorie 2 op te nemen. Bedrijven tot en met categorie 2 zijn bedrijven met geringe milieu-uitstraling. Hiermee wordt tevens bereikt dat aansluiting plaatsvindt bij de systematiek die gehanteerd wordt bij de nieuwe bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen. In verband daarmee wordt ook voor de Nieuwe Economische Draggers als maximaal toelaatbare milieu-categorie 2 gehanteerd.

4. Voor de bouwmogelijkheden voor kleinschalige kampeerterreinen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 24.

5a. Het is niet de eerste keer dat bijna het gehele grondgebied en daarbij bijna alle agrarische bouwvlakken met een archeologische waarde te maken krijgen. Dit is ook al het geval in het huidige bestemmingsplan, 6<sup>e</sup> herziening. Deze opname van de archeologische waarde in het bestemmingsplan is een vertaling van de beleidsnota "Nota archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008", die in april 2009 door de gemeenteraad van Veere is vastgesteld. In de voorbereiding van de beleidsnota heeft overleg en afstemming plaats gevonden met de toenmalige voorzitter van de ZLTO.

5b. Het is correct dat in het bestemmingsplan onderscheid wordt gemaakt tussen drie categorieën. Zij worden in het bestemmingsplan alleen niet *categorieën* genoemd, maar Waarde Archeologie 1, Waarde Archeologie 2 en Waarde Archeologie 3. Voor de duidelijkheid en de afstemming met het bestemmingsplan worden hier verder deze benamingen gebruikt. Het is ook correct dat met de Waarde Archeologie 1 en de Waarde Archeologie 2 met een vrijstelling tot respectievelijk 30 en 60 m<sup>2</sup> een strenger regime wordt gehanteerd dan de landelijke vrijstellingsnorm van 100 m<sup>2</sup>. Artikel 41a van de gewijzigde Monumentwet 1988 stelt dat de gemeenteraad een hiervan afwijkende andere oppervlakte kan vaststellen. Bij de gebieden met een Waarde Archeologie 1 en 2 staat vast dat het gebieden zijn met archeologisch waardevolle resten. Bij Waarde Archeologie 1 gaat het bijvoorbeeld om vliedbergterreinen of vindplaatsen van bewoningsresten uit de IJzertijd en/of Romeinse tijd. De gemeenteraad van Veere heeft vastgesteld dat voor deze waardevolle gebieden de vrijstellingsnorm van 100 m<sup>2</sup> te ruim is. Aan de andere kant heeft de gemeenteraad voor de verwachtingsgebieden vastgesteld dat de landelijke vrijstellingsnorm te streng is. Deze is dan ook omhoog geschroefd naar 500 m<sup>2</sup>.

5c. Het is niet mogelijk om in te stemmen met het verzoek om de agrarische bouwvlakken vrij te stellen van de archeologische waarden. In de Nota archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008 heeft de gemeente Veere vastgesteld dat een vrijstelling tot 500 m<sup>2</sup> een verantwoorde vrijstellingsregeling betreft. In de praktijk wordt bij vergunningsaanvragen per geval pragmatisch naar de plannen gekeken met als



insteek een afgewogen vorm van onderzoek te vinden of ook om verplicht onderzoek te vermijden.

5d. Het is niet mogelijk om in te stemmen met het verzoek om de vrijstellingsregeling bij Waarde Archeologie 1 en 2 te verhogen naar 100 m<sup>2</sup>. De argumentering hiervoor is hierboven onder 5b. gegeven.

Het is niet mogelijk om in te stemmen met het verzoek om de vrijstellingsnorm van Waarde Archeologie 3 te verhogen naar 1000 m<sup>2</sup>. Hierdoor zou te veel archeologisch erfgoed ongezien weg gegraven kunnen worden. Wel hanteert de gemeente bij de vrijstellingsnorm een zeer pragmatische benadering van de vergunningaanvragen voor bijvoorbeeld de bouw van een loods of schuur. Voor gevallen waar in de gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde de bodemingrepen wel boven de 500 m<sup>2</sup> uitstijgen, wordt in de procedure voor het archeologisch onderzoek een eerste stap opgenomen, waarbij door de archeologisch deskundige bij een aanvraag de noodzaak van archeologisch onderzoek wordt afgewogen. Als criterium wordt in de poelgebieden met een middelhoge verwachtingswaarde de (bekende) diepte van de top van het veen gehanteerd. De archeologische verwachting geldt in deze gebieden namelijk overwegend dieper gelegen archeologische resten uit de IJzertijd en de Romeinse tijd in de top van het veen (ca. 1,50 meter onder maaiveld), die over het algemeen niet of nauwelijks bedreigd worden door funderingen van stallen en loodsen. In gebieden met een hoge verwachtingswaarde op de kreekruggen wordt een zelfde eerste stap opgenomen. In de meeste gevallen blijkt dat voor de fundering van een stal of schuur, die groter is dan 500 m<sup>2</sup>, bodemingrepen (dieper dan 40 cm) nodig zijn die een gezamenlijke oppervlakte beslaan, die veel kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>.

Deze eerste stap is vooral bedoeld om initiatiefnemers de kosten van nodeloos archeologisch onderzoek te besparen. In de afgelopen vijf jaar is dan ook maar in één geval een archeologisch onderzoek voorafgaand en tijdens de bouw van een stal noodzakelijk geacht. Het ging hierbij om een mestkelder van 2 meter diepte en 900 m<sup>2</sup> aan oppervlak.

6. In artikel 3.8.2. is aangegeven dat het verboden is op de tot Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden met zowel de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – randzone” als de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – fruitboomteeltbedrijf” zonder een omgevingsvergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren, waaronder onder andere het blijvend omzetten van grasland in bouwland. De formulering van dit artikel blijkt niet juist te zijn. Het met vergunning omzetten van grasland naar bouwland geldt alleen in die gebieden die aangewezen zijn tot broedgebied voor vogels en grasland met bijzondere vegetatie. Dit is geregeld in artikel 33,7 en 33.8. Dit houdt in dat het bepaalde in 3.8.2.a.7 “het blijvend omzetten naar grasland in bouwland” geschrapt kan worden.

In artikel 4.8.2. is aangegeven dat het verboden is op de tot Agrarisch met waarden – Landschapswaarden met de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – randzone” zonder een omgevingsvergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren, waaronder onder andere het blijvend omzetten van grasland in bouwland. De formulering van dit artikel blijkt niet juist te zijn. Het met vergunning omzetten van grasland naar bouwland geldt alleen in die gebieden die aangewezen zijn tot broedgebied voor vogels en grasland met bijzondere vegetatie. Dit is geregeld in artikel 33,7 en 33.8. Dit houdt in dat het bepaalde in 4.8.2.a.7 “het blijvend omzetten naar grasland in bouwland” geschrapt kan worden.

Het in de artikelen 3.8.2. en 4.8.2. genoemde egaliseren van gronden blijft gehandhaafd, omdat dit aansluit bij het overige in de artikelen genoemde ontginnen, verlagen, afgraven of ophogen van de bodem.

De artikelen 3.8.4. en 4.8.4. waarin onder andere is aangegeven dat het verbod niet geldt voor het normale onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming, blijven gehandhaafd, aangezien deze gelden voor alle werken genoemd in artikel 3.8.2. en 4.8.2.

7. Het provinciale beleid gaat uit van verdere verduurzaming van de iv-sector via de richtlijnen van verduurzaming. Dit staat voorop en indien daarvan sprake is kunnen bestaande bedrijven een groei doormaken die past binnen aard en opzet bedrijf.

Uitbreiding is geen doel op zich en dus altijd gekoppeld aan de verduurzaming. Het is geen automatisme, dus ook geen recht voor alle bestaande bedrijven die nu een geringere oppervlakte hebben, dat deze doorgroeien naar de maximaal aangegeven oppervlakte. Medewerking voor uitbreiding kan worden verleend als uit een integraal bedrijfsplan blijkt dat de uitbreiding gepaard gaat met verduurzaming (milieu, dierenwelzijn, omgevingskwaliteiten en maatschappelijk verantwoord ondernemen). Omdat verduurzaming niet in algemene regels in een bestemmingsplan is op te nemen, is op basis van de Landbouwnota gekozen voor maatwerk. Per bedrijf worden de mogelijkheden gezien.

In het ontwerpbestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte voor intensieve veehouderij en in verband daarmee het vergroten van het bouwblok, indien dit noodzakelijk is in verband met een aanscherping van de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit een oogpunt van dierenwelzijn, met dien verstande dat het aantal dieren niet mag toenemen. Omdat het aantal dieren niet mag toenemen is er in principe geen toename van stikstofdepositie.

8. In de artikelen 3.7.2. en 4.7.2. is onder voorwaarden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van agrarische bouwblokken tot 2 ha. Eén van de voorwaarden is dat de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot significante negatieve milieugevolgen op een nabij gelegen Natura-2000 gebied.

Mocht uiteindelijk blijken dat (ondanks het treffen van maatregelen in de bedrijfsvoering. Technisch gezien zijn er immers allerlei mogelijkheden om in de bedrijfsvoering de uitstoot van depositie te verminderen, bijvoorbeeld door eiwitarm voeren in de melkveehouderij, mestaanwending aanscherpen, emissiearme rundvee- en kalverstallen of luchtwassers) er sprake is van significante gevolgen, dan kan een uitbreiding naar twee hectare niet plaatsvinden, omdat niet voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

9. De mogelijkheden bij recht die het huidige geldende bestemmingsplan Buitengebied biedt, zijn niet veranderd. Zowel in het huidige als in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van kassen per bedrijf niet meer dan 2 ha mag bedragen. Onder "kassen" wordt verstaan: bouwwerken van glas met een hoogte van 1 meter of meer ten behoeve van de teelt van tuinbouwgewassen, fruitteelt of sierteelt.

In het huidige bestemmingsplan is onder diverse voorwaarden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het uitbreiden van de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van kassen per bedrijf tot 3 ha. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de uitbreidingsmogelijkheden verruimd, maar de voorwaarden zijn aangescherpt. Zo wordt het mogelijk gemaakt om de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte te vergroten tot 40.000 m<sup>2</sup>, mits dit gepaard gaat met de sanering van kassen elders in de provincie en dit aangetoond wordt met een saneringsplan. Deze extra voorwaarde is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, om aansluiting te verkrijgen bij het provinciale beleid. De voorwaarde van sanering elders in de provincie is namelijk opgenomen in de "Verordening Ruimte Provincie Zeeland". Voorwaarden die in genoemde verordening zijn opgenomen, moeten in de gemeentelijke bestemmingsplannen opgenomen worden. Wellicht ter verduidelijking is in die verordening daarbij nog aangegeven dat nieuwbouw en sanering in de tijd niet gelijk op behoeven te lopen, maar wel aannemelijk gemaakt moet worden dat aan het eind van de planperiode sprake is van evenwicht.

10. In zowel het huidige bestemmingsplan Buitengebied als in het ontwerpbestemmingsplan is in de doeleindenomschrijving aangegeven waarvoor gronden met de bestemming Agrarisch bestemd zijn. Daarnaast is aangegeven dat deze gronden tevens bestemd zijn voor de volgende niet-agrarische neventakken. Eén van de niet-agrarische neventakken is de stalling van paarden waaronder wordt begrepen het geven van instructie ten behoeve van het paardrijden. Vervolgens is aangegeven onder welke voorwaarden de niet-agrarische neventakken mogelijk zijn. Zo dient er uitsluitend sprake te zijn van een ondergeschikte neventak, en dienen de activiteiten uitsluitend toegestaan te worden binnen het agrarisch bouwvlak en binnen de bestaande bebouwing. De stalling van paarden dient binnen de bestaande gebouwen op het agrarisch bouwvlak plaats te

vinden. Zoals het nu is aangegeven moet ook het geven van instructie ten behoeve van het paardrijden binnen het agrarisch bouwvlak en de bestaande bebouwing plaats te vinden. Dit kan niet de bedoeling zijn.

Dat de paarden wel bijdragen aan het grondgebonden karakter en zorgen voor een cyclus van voedsel en mest, is juist. Dit betekent echter nog niet dat het stallen van paarden van derden een agrarische activiteit wordt. In verband daarmee wordt de omschrijving in de artikelen 3.1.l.5. en 4.1.n.5. gewijzigd in die zin dat uitsluitend sprake is van de volgende niet-agrarische neventakken: stalling van paarden van derden waaronder begrepen wordt het geven van instructie ten behoeve van paardrijden. Vervolgens wordt aangegeven, met dien verstande dat: uitsluitend sprake is van een neventak; de activiteiten als genoemd onder 1 tot en met 5 uitsluitend zijn toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak en binnen bestaande bebouwing (met uitzondering van het geven van instructie ten behoeve van het paardrijden).

11. In het ontwerpplan is inderdaad de mogelijkheid opgenomen om enkel op agrarische bouwvlakken aquacultuur te bedrijven. Dit blijkt echter in strijd te zijn met het provinciaal beleid. De provincie heeft ons dan ook verzocht de regeling qua aquacultuur aan te passen. Aquacultuur in bedrijfsbebouwing is als neventak toegestaan tot maximaal 2.000 m<sup>2</sup>. Het ontwerpplan dient overeenkomstig het provinciaal beleid aangepast te worden. Hiervoor wordt verwezen naar zienswijze 44. Aquacultuur in bassins is op basis van de vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied vanwege de mogelijke effecten op het landschap, alleen mogelijk binnen het agrarisch bouwvlak en is niet toegestaan indien er zoet grondwater in de ondergrond aanwezig is.

12. Het door betrokkene bedoelde gebied aan de Zoetdendaalseweg (kadastraal bekend, sectie N, nr. 1119) is door de provincie aangewezen als Bestaande natuur.

In de provinciale Verordening Ruimte 2012 is een regeling neergelegd voor de Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het doel is een planologisch beschermingsregime te bieden voor de aangewezen natuurgebieden. Voor de begrenzing van de gebieden is aangesloten bij de begrenzing van de gebieden in het Natuurbeheerplan Zeeland 2011. Wat agrarische gebieden van ecologische betekenis betreft wordt verwezen naar de in het Natuurbeheerplan aangeduide agrarische beheergebieden met daarbij behorende beheerpakketten waarin de beoogde natuurkwaliteit is beschreven. Het provinciaal belang is gelegen in behoud en ontwikkeling van een bovenlokaal netwerk van natuurgebieden en bescherming van deze gebieden via het ruimtelijk spoor. Op basis van de provinciale verordening is de gemeente verplicht voor de aangewezen gebieden een bestemmingsplan vast te stellen waarin de primaire natuurfunctie wordt geregeld. Voor de aangewezen gebieden dienen primair de bestemming Natuur, Bos, Beschermde- of Waardevolle dijk toegekend te worden. Het verkrijgen van deze bestemmingen sluit niet uit dat in bedoelde gebieden ook andere functies kunnen worden toegelaten. In de eerste plaats kan daarbij worden gedacht aan bestaand gebruik. Ten tweede zijn bepaalde vormen van grondgebruik toe te laten indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van een gebied per saldo niet significant aantasten.

## **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

- in de artikelen 3.2.2. sub a en 4.2.2. sub a de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte aanpassen in respectievelijk 8 m en 12 m;
- de artikelen 3.4.7. en 4.4.7. aangegeven aanhef "Afwijking (vervangende) nieuwbouw NED" als volgt aanpassen "Afwijking NED";
- artikel 3.8.2.a.7 "het blijvend omzetten naar grasland in bouwland" zal geschrapt worden;
- artikel 4.8.2.a.7 "het blijvend omzetten naar grasland in bouwland" zal geschrapt worden;
- de artikelen 3.1.l.5. en 4.1.n.5. wordt gewijzigd in die zin dat uitsluitend sprake is van de volgende niet-agrarische neventakken: stalling van paarden van derden waaronder begrepen wordt het geven van instructie ten behoeve van paardrijden. Vervolgens wordt aangegeven, met dien verstande dat: uitsluitend sprake is van een neventak; de

activiteiten als genoemd onder 1 tot en met 5 uitsluitend zijn toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak en binnen bestaande bebouwing (met uitzondering van het geven van instructie ten behoeve van het paardrijden).

### **3.2 Zienswijze 79, ZLTO, de heer A.B. Verhage, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens de heer Brassier te Veere**

#### **Samenvatting**

Het agrarisch bedrijf van de heer Brassier aan de Landschuurweg 4 te Veere is gelegen aan de rand van het Veerse Meer in een bosrijke en groene omgeving. De ontwikkelingen rondom zijn bedrijf hebben altijd in het teken gestaan van natuurontwikkeling. Zo zijn tijdens de laatste verkavelingen wederom hectares landbouwgrond welke behoorden bij de huiskavel geruild en omgezet naar natuur. Aangezien deze hectares zijn gecompenseerd met gronden welke verderop zijn gelegen, is de bedrijfsvoering hierdoor niet eenvoudiger geworden. Betrokkene dient natuurlijk grotere afstanden te overbruggen om met zijn landbouwvoertuigen zijn percelen te bereiken. Hiervoor is hij afhankelijk van de Landschuurweg. De Landschuurweg is een smalle straat, waar betrokkene met zijn werktuigen en tractoren langs moet.

Het ontwerpbestemmingsplan bevat tevens een ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling van het Natuurkampeerterrein Het Veerse Gat. De onderbouwing omschrijft hoe natuurgebied geschikt gemaakt wordt voor recreatieve doeleinden. Het is voor betrokkene van belang dat zijn bedrijfsactiviteiten meegewogen worden in deze plannen. Een toename van natuurgebieden is een andere ontwikkeling dan die van recreatieterreinen. De plannen zullen een grote toename teweegbrengen van verkeer en personen in de Landschuurweg. Zowel voor flora en fauna als voor de feitelijke omstandigheden naar de omgeving toe een ingrijpende verandering. Gezien de smalle Landschuurweg vreest betrokkene dat hij hinder zal ondervinden in de drukke zomerperiode. Hierbij het verzoek om de ligging van het agrarisch bedrijf in relatie tot de ontwikkeling van het Natuurkampeerterrein nader te onderbouwen. De invloed van een recreatieterrein op een Natuurgebied is eveneens onvoldoende onderbouwd. Echter het belang van betrokkene ligt met name in de beperkingen voor het agrarisch bedrijf.

#### **Beantwoording 79**

De ontwikkeling van het Natuurkampeerterrein Het Veerse Gat betreft het samenvoegen en verdunnen van twee recreatieterreinen. Er is geen sprake van een netto toename van recreatieterreinen en/of standplaatsen in de directe omgeving van het agrarisch bedrijf aan de Landschuurweg 4 te Veere. Er is zelfs sprake van een afname van 52 personen. Wel worden de activiteiten geconcentreerd aan de Landschuurweg waardoor daar een geringe toename ontstaat.

De 37 te verplaatsen standplaatsen naar het hoofdterrein aan de Landschuurweg genereren op basis van kengetallen 23 extra voertuigbewegingen per dag. Uitgaande van een spitsintensiteit van 10% per uur is dit omgerekend maximaal 0,04 voertuigbeweging per minuut extra. Dit is een zeer geringe toename, waardoor extra hinder op deze weg niet te verwachten is. De verkeerscapaciteit van de Landschuurweg is voldoende voor de huidige en nieuwe situatie. Ook aan de luchtkwaliteitsnormen wordt voldaan.

De effecten voor natuursoorten specifiek in dit gebied, zijn onderzocht voor: broedvogels, zoogdieren, amfibieën & reptielen, planten en insecten. De effecten op deze soorten zijn op basis van onderzoek en onderbouwing gekwalificeerd als: "niet van invloed of niet structureel van invloed" ten opzichte van de huidige situatie, waarin al sprake is van een recreatieterrein. Er treedt daarin geen wijziging op. De kwaliteit en functie van het natuurgebied blijft gewaarborgd en zal na afronding naar verwachting in beperkte mate kunnen verbeteren.

Het agrarisch bedrijf aan de Landschuurweg 4 is op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering; Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk' (2009) te categoriseren als akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)/ fokken en houden van rundvee, waarbij een richtinggevende afstand van 100 meter van het bedrijf tot milieugevoelige

bestemmingen, waaronder verblijfsrecreatie, aangehouden dient te worden. De afstand van de bouwblok tot het kampeerterein bedraagt meer dan 140 m. Er zijn derhalve geen beperkingen voor het bedrijf aan de Landschuurweg 4 te verwachten.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 80, ZLTO, de heer A.B. Verhage, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens maatschap Dreessen-Dekker te Koudekerke** **Samenvatting**

Betokkene geeft aan dat het agrarisch bouwvlak voor het perceel Breeweg 21 te Koudekerke niet juist is ingetekend. Hierbij het verzoek om het bouwvlak vorm te geven en wel zodanig dat de reeds vergunde gebouwen en benodigde kuilvoerplaten binnen het bouwvlak zijn gelegen.

Het agrarisch bouwvlak en de omliggende gronden hebben een subbestemming archeologische waarden in het ontwerpbestemmingsplan verkregen. Het betreft waarden Archeologie 3. De voorwaarden betreffende bouwen en uitvoeren van werkzaamheden op deze gronden bieden een belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering. Met name ten aanzien van de bouwwerkzaamheden biedt de vrijstellingsmogelijkheid tot 500 m<sup>2</sup> te weinig ruimte. Hierbij het verzoek de waarde Archeologie van het bouwvlak te verwijderen, subsidiair het oppervlak voor vrijstelling te verhogen naar 2000 m<sup>2</sup>.

### **Beantwoording 80**

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

Omdat voor het perceel Breeweg 21 al eerder een wijzigingsprocedure heeft plaatsgevonden tot vergroting van het bouwblok naar 1,5 ha is in het ontwerpplan een bouwblok van 1,5 ha aangegeven. Het aanpassen van het bouwblok op de wijze waarop betrokkene voorstelt levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

Het is niet mogelijk om in te stemmen met het verzoek om de Waarde Archeologie 3 van het bouwvlak te verwijderen, subsidiair het oppervlak voor vrijstelling te verhogen naar 2000 m<sup>2</sup>. In april 2009 heeft de gemeenteraad van Veere het nieuwe archeologiebeleid in de "Nota archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008" vastgesteld, met de betreffende vrijstellingregeling als een redelijke afweging tussen maatschappelijke en archeologische belangen. Dit beleid is ook al in het huidige bestemmingsplan Buitengebied, 6<sup>e</sup> herziening vertaald; op een zelfde manier als nu in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied. Wel hanteert de gemeente een zeer pragmatische benadering van de vergunningaanvragen voor bijvoorbeeld de bouw van een loods of schuur. Voor aanvragen, waarbij in de gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde (Waarde Archeologie 3) de bodemingrepen wel boven de 500 m<sup>2</sup> uitstijgen, wordt in de procedure voor het archeologisch onderzoek een eerste stap opgenomen. Hierbij weegt de archeologisch deskundige de noodzaak van archeologisch onderzoek af. In de meeste gevallen blijkt dat voor de fundering van een stal of schuur, die groter is dan 500 m<sup>2</sup>, bodemingrepen (dieper dan 40 cm) nodig zijn die een gezamenlijke oppervlakte beslaan, die veel kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>.

Deze eerste stap is vooral bedoeld om initiatiefnemers de kosten van nodeloos archeologisch onderzoek te besparen. In de afgelopen vijf jaar is dan ook maar in één geval een archeologisch onderzoek voorafgaand en tijdens de bouw van een stal noodzakelijk geacht. Het ging hierbij om een mestkelder van 2 meter diepte en 900 m<sup>2</sup> aan oppervlak.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart betreffende het agrarisch bouwblok van het perceel Breeweg 21 te Koudekerke en wel zodanig dat de reeds vergunde gebouwen en benodigde kuilvoerplaten binnen het bouwvlak zijn gelegen (kaartblad 13).

### **3.2 Zienswijze 81, ZLTO, de heer A.B. Verhage, Postbus 46, 4460 BA Goes, gedaan namens de heer S. de Pagter te Grijpskerke**

#### **Samenvatting**

Betrokkene geeft aan dat het agrarisch bouwvlak voor het perceel Hogelandseweg 7 te Grijpskerke niet juist is ingetekend. Hierbij het verzoek om het bouwvlak vorm te geven en wel zodanig dat het bouwvlak 1 hectare is en het uitbreidingsgedeelte 0,5 hectare. Het agrarisch bouwvlak heeft twee archeologische waarden in het ontwerpbestemmingsplan verkregen. Het betreffen waarden Archeologie 1 wat met een cirkel is aangegeven en Archeologie 3 dat van kracht is op de overige gedeelten van het bouwvlak. Hierbij het verzoek om de Archeologie 1 bestemming van het bouwvlak te verwijderen. Betrokkene kan niet begrijpen op grond waarvan deze bestemming is ontstaan en waarop de omvang van deze cirkel is gebaseerd. Een archeologische onderzoeksplicht is al noodzakelijk bij een verstoring van 30 m<sup>2</sup>. Dit resulteert in een nog grotere administratieve druk en extra investeringen voordat een bouwwerk geplaatst kan worden. Indien alsnog besloten wordt de archeologische waarden te behouden dan wordt verzocht de vrijstellingsoppervlakte van 30 m<sup>2</sup> te verhogen naar 100 m<sup>2</sup>, zodat de kans op een onderzoek wordt gereduceerd.

#### **Beantwoording 81**

In de door de gemeenteraad op 2 februari 2012 vastgestelde Kadernota bestemmingsplan Buitengebied is als uitgangspunt aangegeven het bij recht agrarische bouwblokken met 50% worden vergroot, waarbij een regeling wordt opgenomen dat de bestaande, huidige rechten in tact blijven en waarbij voor extra mogelijkheden een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Bij het aangeven van de uitbreidingsrichting zijn 3 categorieën van belang:

- a. vergroting zonder meer mogelijk (geen ruimtelijke belemmeringen) tot 1,5 ha;
- b. vergroting beperkt mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies;
- c. vergroting niet mogelijk vanwege omliggende gevoelige functies.

In het ontwerpplan is de vergroting van het agrarisch bouwblok aan de Hogelandseweg 7 aan de oostzijde voorzien. Het aanpassen van het bouwblok en vervolgens het uitbreidingsgedeelte van de oost- naar de westzijde verplaatsen op de wijze waarop betrokkene aangeeft levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

In reactie op de zienswijze heeft de archeologisch deskundige in detail naar de redenen gekeken, waarom op het bouwvlak ook een archeologische vindplaats met Waarde Archeologie 1 staat gekarteerd. Deze vindplaatsen zijn ten behoeve van de archeologische inventarisatie, die aan de basis ligt van de Walcherse archeologische beleidadvieskaart en daarmee ook van de verbeelding van het bestemmingsplan, overgenomen uit de landelijke database ARCHIS II. Deze database wordt beheerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Bij het maken van de beleidsadvieskaart zijn alle vindplaatsen nader bekeken. Een groot aantal is indertijd al afgevallen, omdat de vindplaatsen / vondstmeldingen niet geheel betrouwbaar leken of bleken. De vindplaats

(waarnemingsnummer 19836 in ARCHIS II) aan de Hogelandseweg 7 te Grijskerke is toen gehandhaafd, omdat het om de locatie van een middeleeuwse vliedberg gaat die in 1852 nog op een kaart is aangeduid en kort daarna moet zijn afgegraven. Nadere studie van de invoergegevens van de vindplaats in ARCHIS II leert dat de coördinaten indertijd zijn afgerond op 100 meter. Dit maakt dat de exacte locatiebepaling onbetrouwbaar is. De locatie van de cirkel met Waarde Archeologie 1 op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt daarmee arbitrair. Een projectie van de oude kaart uit 1852 op de huidige topografie door de archeologisch deskundige wijst er eerder op dat de vliedberg net ten oosten van het bouwvlak aan de Hogelandseweg 7 heeft gelegen. De gemeente Veere gaat er daarom mee akkoord om de Waarde Archeologie 1 van het bouwvlak te verwijderen. Wel wijst zij graag de heer De Pagter op het feit dat zijn bouwvlak in de directe nabijheid van een voormalige middeleeuwse vliedberg ligt. Er bestaat daarmee een verhoogde kans dat bij graafwerkzaamheden archeologische resten van een bijbehorende neerhof met boerderij worden gevonden. Hierop geldt in dat geval een meldingsplicht volgens de Monumentenwet 1988. De heer De Pagter wordt op grond daarvan verzocht de vondsten bij de Walcherse Archeologische Dienst (WAD) te melden. De WAD komt dan graag waarnemingen verrichten. Zij zal daarbij de werkzaamheden niet frustreren. Het gaat dan puur om kenniswinst.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

- het agrarisch bouwblok van het perceel Hogelandseweg 7 te Grijskerke richting westzijde aanpassen en vervolgens het uitbreidingsgedeelte van de oostzijde verplaatsen naar de westzijde (kaartblad 10);
- de Waarde Archeologie 1 wordt van de bestemmingsplankaart ter plaatse van het bouwvlak Hogelandseweg 7 te Grijskerke verwijderd (kaartblad 10).

### **3.2 Zienswijze 82, ZLTO, mevrouw P.A.M. Brouwer, Postbus 46,4460 BA Goes, gedaan namens Domburg Holiday Resort Stabies, Prinseweg 3a te Domburg** **Samenvatting**

Betrokkene geeft aan dat op het perceel Prinseweg 3a te Domburg een volwaardig agrarisch bedrijf in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij wordt geëxploiteerd. Naast deze locatie beschikt het bedrijf over een tweede locatie op korte afstand aan de Krommeweg 4 te Domburg. Hier is tevens een noodzakelijke dienstwoning aanwezig en wordt gebruikt gemaakt van de aanwezige stallings- en weidegang mogelijkheden van paarden. Het bedrijf heeft zich ontwikkeld op een manier die past bij de identiteit van de streek en de paardengemeente Veere. Walcheren heeft als kerncompetentie "recreatie" waar het bedrijf op anticipeert en de mengvormen zorgen voor de noodzakelijke continuïteit door het jaar heen. Het bedrijf ziet zich reeds enige tijd genoodzaakt verder te ontwikkelen en uit te breiden op de locatie Prinseweg 3a. Dit is onder andere ingegeven door het feit dat de locatie Krommeweg 4 op korte termijn komt te vervallen als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen aldaar. Om die reden is dringend behoefte aan vervangende stallen en een vervangende bedrijfswoning. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is ten behoeve van een deel van de bedrijfsgebouwen een bouwvlak toegekend.

De begripsbepaling "gebruiksgerichte paardenhouderij" zorgt voor onduidelijkheid en rechtsongelijkheid. Het fokken c.q. voortbrengen van paarden is zowel een activiteit van een grondgebonden agrarisch bedrijf als gebruiksgerichte paardenhouderij. Hiertegen maakt betrokkene bezwaar. De definitie van gebruiksgerichte paardenhouderij wijkt af van de definitie die is opgenomen in de Handreiking paardenhouderij en ruimtelijke ordening van SRP en VNG. In deze notitie is gebruiksgerichte paardenhouderij gedefinieerd als: een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiters/amazone. En als tegenhanger wordt vermeld: productiegerichte paardenhouderij: een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.

Het bedrijf betreft een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf, zijnde productiegerichte paardenhouderij. Er is sprake van een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarische producten door het houden of fokken van vee (paarden). Inherent aan een dergelijk grondgebonden agrarisch bedrijf is de aanwezigheid van voorzieningen als paardenstallen, mestopslag, stapmolen, paardenbak e.d. waarvoor geldt dat deze conform de planregels binnen het bouwvlak geprojecteerd moeten worden en nader te zijn aangeduid.

Het bevreemd betrokkene dat voorzieningen (paardenstallen, mestopslag e.d.) die inherent noodzakelijk zijn voor de agrarische gebonden bedrijfsvoering c.q. paardenhouderij een specifieke aanduiding dienen te hebben/krijgen binnen het bouwvlak van het agrarische bedrijf. De noodzaak om dit te doen ontbreekt en ontgaat betrokkene. Tevens werkt dit onnodig beperkend, omdat bij aanpassing van de inrichting onvermijdelijk een ruimtelijke procedure dient te worden doorlopen. Ook is in vergelijking met andere grondgebonden veehouderijen zelfs sprake van rechtsongelijkheid. Hiertegen maakt betrokkene bezwaar.

De identiteit van het gebied geeft al geruime tijd een weerslag op het bedrijf. De activiteiten spitsen zich toe op de productiegerichte paardenhouderij, waarbij de toeristen/recreanten met een recreatief verblijf in en om Domburg klant zijn. Daarbij gaat het er ook om of juist in de vakantieperiode het paard op een geschikte locatie en met hulp van deskundige instructie verder op te leiden. Vaak ontstaat er een na-ijl effect en verblijft het paard langer om de positieve ontwikkeling van het paard niet te onderbreken. Dat kan een paard zijn dat bij het bedrijf wordt aangekocht of eventueel een paard dat wordt meegebracht. Om dit verder te kunnen ontwikkelen dient het bedrijf te beschikken over een voldoende ruim bouwvlak voor de huidige bedrijfsvoering en bouwwerken en uitbreiding om het wegvallen van de locatie Krommenweg te compenseren en ruimte voor het ontwikkelen en faciliteren voor haar productiegerichte paardenhouderij gericht op verblijfsrecreanten en toeristen van Domburg.

In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak van 1.500 m<sup>2</sup> aangegeven. In de beantwoording van de inspraakreacties geeft het college aan, dat het huidige bouwblok is aangehouden. Tevens wordt gesteld dat als gevolg van de ligging in een agrarische randzone de uitbreiding van bouwblokken niet mogelijk is, vanwege de begripsomschrijving van randzone. Hiertegen maakt betrokkene bezwaar. Betrokkene verzoekt dan ook een passend bouwvlak toe te kennen aan de gevestigde agrarische functie, zodat de voorzieningen van het bedrijf hierbinnen gelegen zijn. Voorts wenst betrokkene de uitbreidingsmogelijkheden (afwijken van bouwregels ten behoeve van vergroting agrarisch bouwvlak) voor het bedrijf opgenomen te zien.

De ligging van een bedrijf in de kernrand leidt niet tot een onmogelijkheid tot uitbreiding van een agrarisch bedrijf. Wel is het in de kernrand noodzakelijk de belangen van de kern en de ondernemer extra zorgvuldig af te wegen en strijdigheden te voorkomen. In den lande wordt er juist voor gekozen paardenhouderijactiviteiten te faciliteren in kernranden. Indien er geen uitbreidingsmogelijkheden worden geboden, dan wordt het bedrijf willens en wetens door de gemeente volledig op slot gezet en wordt er een uitsterfconstructie gecreëerd voor een nu nog duurzaam geëxploiteerd bedrijf. Dit terwijl de bedrijfsopvolging al is veiliggesteld. Gelet op de planperiode van 10 jaar dient het bestemmingsplan binnen deze termijn minimaal te voorzien in een redelijke ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven, onder andere van betrokkene. Voor wat betreft de gewenste toekomstige ontwikkeling heeft er overleg plaatsgevonden met de gemeente. Naar aanleiding daarvan heeft betrokkene de plannen verder uitgewerkt tot Paard aan huis (2011) en Wellness (2012) waarvan de details binnenkort zullen worden toegezonden.

Het bedrijf beschikt op dit moment over twee bedrijfswoningen. Voor de locatie Krommeweg 4 geldt echter dat de huurovereenkomst is beëindigd. Het bedrijf ziet zich dan ook genooddaakt alle voorzieningen op de locatie Prinseweg 3a te concentreren. Het paardenbedrijf is een bedrijf dat van 's morgens vroeg tot 's avonds laat (gemiddeld 17 uur per dag x 7 dagen) een wakend oog vraagt. De Sectorraad Paarden heeft daartoe twaalf richtlijnen opgesteld die per 1 januari 2013 wet is geworden. Deze richtlijnen bevestigen onomstotelijk de verplichting tot permanent toezicht en verzorging. Het



bedrijf van betrokkene maakt dat sprake is van een intensieve vorm van paardenhouderij gericht op zowel de intensieve begeleiding van de paarden als de ruiter die om reden van ontspanning in de streek verblijft. De bedrijfsactiviteiten noodzaken de aanwezigheid van een extra bedrijfswoning conform de huidige situatie. Als gevolg van de beëindiging van de huur zijn ondernemers genoodzaakt ook deze bedrijfswoning op de locatie Prinseweg 3a te realiseren om voldoende en adequate begeleiding van paarden en ruiters te kunnen bieden en voldoende en adequate toezicht te kunnen houden. Verzocht wordt medewerking te verlenen aan het realiseren van bedoelde bedrijfswoning.

### **Beantwoording 82**

Het perceel Prinseweg 3a te Domburg heeft de bestemming Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden met de aanduiding specifieke vorm van agrarisch – randzone “AW-L(sa-rz)”, met agrarisch bouwblok. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en tevens voor ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch randzone”: het behoud, herstel en/of versterking van het karakter van het gebied als agrarische randzone, het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. De begripsbepaling van randzone luidt: een agrarisch gebied gelegen in de directe nabijheid van aanwezige woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen dan wel te verwachten uitbreidingen daarvan.

In aansluiting op de 6<sup>e</sup> herziening van het huidige bestemmingsplan Buitengebied waarin de regelgeving over diverse vormen van het houden van paarden is opgenomen, is in het ontwerpbestemmingsplan het onderscheid gemaakt tussen de agrarische bestemming, de bestemming paardenhouderij en de manegebestemming. Er bestaat geen aanleiding om hierin verandering aan te brengen, aangezien tot op heden niet gebleken is dat de regeling niet juist of beperkend zou zijn.

Betrokkene geeft aan dat het huidige bouwblok te klein is. Aangegeven wordt dat inherent aan een grondgebonden agrarisch bedrijf als betrokkene uitoefent, er sprake is van voorzieningen als paardenstallen, mestopslag, stapmolen, paardenbak e.d. Daarbij zouden de voorzieningen als paardenstallen, mestopslag e.d. een specifieke aanduiding moeten krijgen binnen het agrarisch bouwvlak. Dit is echter niet juist. De in het bestemmingsplan opgenomen specifieke aanduidingen “paardenstallen” en “mestopslag” hebben betrekking op specifieke situaties waar geen sprake is van een agrarisch bouwblok. Bij de specifieke aanduiding van paardenstallen gaat het dus om bestaande paardenstallen ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. Ook is een specifiek gebied in het buitengebied van Westkapelle aangewezen als gebied waar paardenstallen voor het hobbymatig houden van paarden opgericht mogen worden. De specifieke aanduiding voor mestopslag heeft betrekking op een permanente opslagplaats van mest, zonder dat ter plaatse sprake is van een agrarisch bedrijf.

Dit betekent dus dat binnen een agrarisch bouwblok geen specifieke aanduidingen voor paardenstallen en mestopslag noodzakelijk zijn.

Zoals betrokkene zelf aangeeft is het in de kernrand noodzakelijk de belangen van de kern en de ondernemer extra zorgvuldig af te wegen en strijdigheden te voorkomen. Voor wat betreft de toekomstige plannen, zijn er tot op heden geen concrete plannen ingediend, laat staan dat de (financiële) haalbaarheid is aangetoond. Dit betekent dat, gelet hierop en een gedegen afweging van de belangen van de kern, het bouwblok kan worden aangepast zoals betrokkene aangeeft, echter zonder de gewenste Wro-zone. Door een dergelijke vergroting van het bouwblok zijn de gebouwen, stapmolen en mestopslag binnen het bouwblok gelegen. De aanwezige paardenbak is dan niet binnen het bouwblok gesitueerd. Het bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid, gelet op het bepaalde in artikel 4.4.3. om een paardenbak aansluitend aan het bouwblok te situeren.

Op het perceel Prinseweg 3a is een woning aanwezig. Deze woning is de bedrijfswoning welke bestemd is voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. Dit betekent dat vanuit de bedrijfswoning permanent toezicht en verzorging van de paarden kan plaatsvinden. Een tweede bedrijfswoning kan slechts gerealiseerd worden indien de permanente noodzaak

voor de agrarische bedrijfsvoering aangetoond kan worden. Indien een tweede bedrijfswoning gewenst is, dient daarvoor de noodzaak aangetoond te worden. De doelstelling van dit bestemmingsplan is een actualisatie van de bestaande voorschriften, waarbij deregulering een belangrijk item is. Het aantonen van de noodzaak voor een tweede dienstwoning dient dan ook door middel van een afzonderlijk verzoek plaats te vinden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel zodanig dat het agrarisch bouwblok van het perceel Prinseweg 3a te Domburg in westelijke richting wordt uitgebreid, echter zonder toevoeging van een Wro-zone (kaartblad 5).

### **3.2 Zienswijze 83, familie P. Melis, Rijkebuurtweg 12, 4354 SE Vrouwenpolder Samenvatting**

Betrokkenen geven aan pachters en mede-eigenaren van verschillende akkerbouwpercelen gelegen aan de Van 't Hoffweg te zijn. Aan deze percelen grenzen twee percelen grasland aan de Van 't Hoffweg en één akkerbouwperceel gelegen aan de Eendekotsweg. Deze percelen hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Natuur verkregen. Betrokkenen hebben bezwaar tegen deze nieuwe bestemming en wel om de volgende redenen. Natuurgebieden kunnen veel beter en efficiënter beheerd worden wanneer ze aaneengesloten liggen en niet zoals in de Van 't Hoffweg versnipperd tussen landbouwpercelen. Op deze manier kan van deze kleine percelen niet een echt natuurgebied gemaakt worden. De kans is groot dat vele belendende percelen niet optimaal geëxploiteerd kunnen worden vanwege teeltbeperkende maatregelen, overwaaien van stuifmeel van gras en distelzaad. Verder trekken deze gebieden veel foeragerende ganzen aan, die zich dan ook niet beperken tot de natuurgebieden. Verder is het bewezen dat de prijzen van landbouwgrond grenzend aan een natuurgebied lager zijn. Tenslotte is het mogelijk dat er in de toekomst verdergaande beperkende maatregelen voor aangrenzende percelen volgen.

### **Beantwoording 83**

Voor de beantwoording over het perceel aan de Van 't Hofweg wordt verwezen naar zienswijze 60.

Voor de beantwoording over het perceel aan de Eendekotsweg wordt verwezen naar zienswijze 59.

### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar de zienswijzen 60 en 59.

### **3.2 Zienswijze 84, de heer P.J. Meilof, Duinweg 125, 4374 ED Zoutelande Samenvatting**

1. In tegenstelling tot wat het college beweert in de beantwoording van de inspraakreactie op het concept-ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is er geen sprake van een kleine vergroting van het bouwvlak bij de Westhovenseweg 5 te Aagtekerke. In het huidige bestemmingsplan ligt er een klein bouwvlak voor een recreatieve bestemming naast de schuur Westhovenseweg 5. In het ontwerpplan wordt het kleine bouwvlak verlegd naar een naastgelegen weiland en wordt het meer dan 2 x zo groot. De geplande woning komt veel verder van de weg te liggen dan de bestaande bebouwing en doorbreekt daarmee de plaatselijke lintbebouwing. Het is gebruikelijk in de gemeente Veere dat dit soort planologische ontwikkelingen onderbouwd worden, juist omdat ze in strijd zijn met het beleid van onder andere de provincie, namelijk geen versterking van het buitengebied wanneer het nieuwe woningen betreft. Ook zij gewezen op het financieel gewin van de huidige eigenaar van de grond als bijkomend voordeel. Met de winst op de grondverkoop, zo'n € 300.000,--, zou de bestaande bebouwing op de Westhovenseweg 5 opgeknapt kunnen worden. Alhoewel het niet te ontkennen valt dat deze bebouwing er vervallen bij staat mag dit nooit een reden zijn voor een

planologische ontwikkeling. De vraag is dan ook waarom het college deze ontwikkeling mogelijk wil maken, betrokkene gaat er vanuit dat het antwoord op deze vraag niets te maken heeft met het feit dat er een familieverband bestaat tussen de eigenaren van de Westhovenseweg 5 en de verantwoordelijk wethouder voor het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

2. Het agrarisch bouwvlak van de Koekoeksweg 3 te Aagtekerke dient veranderd te worden in een woonbestemming wanneer de geplande ontwikkeling om de bestaande schuur te verbouwen tot 2 woningen, doorgang vindt. In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt er vanuit gegaan dat de agrarische bestemming omgezet wordt in een bestemming Wonen met de aanduiding vab. Dit is ook bestaand beleid bij de gemeente en de provincie.

3. In een consoliderend bestemmingsplan dient er bestemd te worden naar feitelijk, huidig gebruik. Niet gebruikte bestemmingen dienen dan te verdwijnen of omgezet te worden naar het huidige gebruik. De Werendijkseweg 12 te Zoutelande is een voorbeeld van een bestemming, agrarisch met bijbehorend bouwvlak, die niet meer wordt gebruikt. De redenering van het college dat deze bestemming niet omgezet kan worden naar de bestemming Wonen met de aanduiding vab omdat in dat geval omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering zouden worden beperkt, is onjuist. De afstand tussen de voorgevel van de woning Werendijkseweg 12 en de dichtst bijliggende veeschuur is meer dan 100 meter. Voor zowel het agrarische bedrijf op het perceel Werendijkseweg 11 als op het perceel Klaassesweg 1 geldt dat de mini-campings aan de kant van de voormalige boerderij op het perceel Werendijkseweg 12 liggen. Het is dus onmogelijk dat beide bedrijven naar die kant uitbreiden en daarom zal het toekennen van een woonbestemming aan de Werendijkseweg 12 genoemde agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperken. De hantering van een 100 meter norm tussen agrarische bouwvlakken en woonbestemmingen is een recept voor rechtsongelijkheid zowel in het heden als in de toekomst. Er zijn namelijk veel te veel agrarische bedrijven die er nu niet aan voldoen, en in de toekomst maakt dit beleid het anders gebruiken en bestemmen van agrarische bouwvlakken haast onmogelijk. Juist omdat nu zoveel agrarische bedrijven onder het overgangsrecht vallen zal de 100 meter norm geen enkele significante invloed hebben op de feitelijke situatie, behalve het scheppen van rechtsongelijkheid tussen de bestaande en toekomstige agrarische bedrijven. Ook beperkt het hanteren van de 100 meter norm de mogelijkheden om ook in de toekomst het platteland leefbaar te houden.

4. De Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) krijgt een beslissende rol in het bepalen of een nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf mogelijk is. Dit is opmerkelijk omdat in een rapport van de Stab wordt vastgesteld dat de AAZ niet capabel is om te bepalen of een agrarisch bedrijf voldoet aan de voorwaarden voor nieuwvestiging die een bestemmingsplan stelt. De Stab is een onafhankelijke stichting die door de bestuursrechter ingeschakeld kan worden. Het rapport van de Stab, en de conclusies daarvan, is in het bezit en geaccepteerd door het college. In een brief van de AAZ aan het college geeft de AAZ toe dat zij over de bedrijfseconomische kant van een agrarisch bedrijf te weinig kennis bezit. Nadere bestudering van de verschillende adviezen die de AAZ heeft gegeven bij de minicampings leidt tot de onvermijdelijke vraag in hoeverre de AAZ wel onafhankelijk is. Als agrarische bedrijven binnen een jaar opeens wel aan de vereisten voldoen die het bestemmingsplan stelt, terwijl er aan de bedrijfsvoering niks is veranderd, dan lijkt eerder de veranderende houding van het college als opdrachtgever een leidraad te zijn geweest dan een onafhankelijk gedegen onderzoek. De AAZ een prominente plaats geven bij de beoordeling van zaken waarvan is bewezen dat zij daar onvoldoende kennis voor bezit, is het vastleggen van een bewijs van onbehoorlijk bestuur en daarmee de deur open voor vele schadeclaims.

5. Het is onduidelijk waarom de stroken met de bestemming Groen rond Duinweg 123a te Zoutelande, de Boshut, in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen in plaats van in het bestemmingsplan Kom Zoutelande. Hetzelfde geldt voor het stukje Natuur achter Duinweg 125a te Zoutelande.

6. De Duinweg te Zouteande heeft vanaf nummer 125a de bestemming Natuur, dit moet de bestemming Verkeer zijn.

7. Duinweg 141 te Zoutelande, een voormalige friettent, staat nog in de bijlage 5 Horeca. Dit is niet juist omdat de friettent niet meer bestaat en het opheffen ervan deel uitmaakte van een vereveningsregeling.
8. In een consoliderend bestemmingsplan zou een strandpaviljoen bestemd moeten worden naar de huidige grootte. De gevolgen van de schaalvergroting voor de omgeving die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt zijn niet in kaart gebracht. In Zoutelande zal een vergroting van de strandtenten op de nabij liggende stranden bij de Duinweg leiden tot parkeerproblemen en overlast voor de bewoners aan de Duinweg.
9. Het glastuinbouwbedrijf Kesteloo aan de Middelburgsestraat 83A te Koudekerke heeft een winkel waar ook citrusvruchten worden verkocht, gezien de beperkingen in de definitie van boerderijwinkel lijkt het verstandig om ook een subbestemming detailhandel toe te voegen. In een consoliderend bestemmingsplan bestemt men tenslotte aan de hand van het huidige gebruik.
10. Bij de subbestemming sa-rz is het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied onduidelijk over de betekenis en gevolgen van deze subbestemming. Dit leidt tot rechtsonzekerheid.
11. Het college stelt dat ze alle eigenaren van een agrarisch bouwvlak hebben aangeschreven met de vraag of er nog sprake is van een agrarisch bedrijf, aan de hand van deze gegevens heeft het college vervolgens de agrarische bouwvlakken vastgesteld. Deze methode is in strijd met zorgvuldigheidsbeginsel aangezien het college geen enkele kijk heeft op de volledigheid en juistheid van deze gegevens.
12. De kaarten die gebruikt zijn voor de bestemmingsplankaarten zijn van voor het tijdstip van het afronden van de ruilverkaveling op Walcheren. Dit heeft er toe geleid dat uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bouwvlakken op gronden zijn ingetekend die niet tot het eigendom behoren van de betreffende agrarische bedrijven, zie bijvoorbeeld de Houtenburgseweg 13 te Zoutelande. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.
13. Volgens het college moet het mogelijk zijn dat het hotel Zomerlust aan de Duinweg 44 te Zoutelande, nadat het in 2008 al eens met 20% is uitgebreid, in de toekomst nog eens een keer met 20% kan uitbreiden. Het college vergeet in dit geval dat het waterschap zo'n uitbreiding al privaatrechtelijk onmogelijk heeft gemaakt. Volgens de redenering van het college moet dus een hotel in de duinen elke 10 jaar, de looptijd van een bestemmingsplan, met 20% kunnen uitbreiden. Bij de vorige uitbreiding van hotel Zomerlust heeft de gemeente € 25.000,- aan planschade moeten betalen, het is niet uitgesloten dat dit in de toekomst weer gaat gebeuren.
14. Onduidelijk is hoe je bepaalt wat bij splitsing van een agrarisch bedrijf het bestaande bedrijf is en wat het nieuwe bedrijf is.
15. Artikel 3.7.1. leidt samen met het in punt 14 gestelde tot onnodige kosten bij het splitsen van een agrarisch bedrijf. Dit zou immers betekenen dat een agrarisch bedrijf eerst op zoek moet naar een duur agrarisch bouwvlak alvorens het eventueel van goedkopere agrarisch grond een bouwvlak kan maken. Beter zou het zijn om te controleren of de huidige bezitters van agrarische bouwvlakken daar wel recht op hebben.
16. De definitie van een strandpaviljoen betekent dat een strandpaviljoen zijn inkomsten moet halen uit de dagrecreanten op het strand. Bij zeker de grote strandpaviljoens is dit allang niet meer het geval, door het geven van feesten en partijen, waar de bezoekers niet meer voor het strand komen maar voor de horecagelegenheid, wordt een belangrijk aandeel van de inkomsten gehaald uit niet strand gebonden bezoekers.
17. Gezien het gestelde in punt 4 lijkt het onverstandig om de AAZ als voorbeeld te nemen voor een agrarisch deskundige.

#### **Beantwoording 84**

1. Ten opzichte van het bouwvlak op de kaart behorende bij het huidige bestemmingsplan Buitengebied, is het bouwvlak aan de Westhovenseweg te Aagtekerke met 25 bij 20 meter verruimd. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om een woning op gepaste afstand van de huidige bebouwing te realiseren. Een dergelijke verruiming van het bouwvlak leidt niet tot een onaanvaardbare verstening van het buitengebied. Het vergroten van een bestaand bouwvlak met 20 bij 25 meter is bovendien niet in strijd met het provinciaal beleid. De vorm van het huidige bouwvlak is gerespecteerd. Dit wil

zeggen, het huidige bouwvlak ligt ook verder van de weg dan de naastgelegen bebouwing. In aansluiting hierop is het bouwvlak verruimd. Het zogenaamd doorbreken van de plaatselijke lintbebouwing is dus geen nieuw aspect. Tevens zal een bouwplan ter toetsing voorgelegd worden aan de Welstandscommissie. De welstandscommissie bekijkt onder andere of het bouwplan passend is in de omgeving. Van een familieverband tussen de eigenaren van het perceel Westhovenseweg 5 en de verantwoordelijk wethouder is geen sprake.

2. Er wordt op basis van het huidige bestemmingsplan een procedure gevoerd tot wijziging van de agrarische bestemming van het perceel Koekoeksweg 3 te Aagtekerke. Het gaat om een wijziging van de agrarische bestemming van het perceel Koekoeksweg 3 te Aagtekerke in de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' W (sw-vab). De nieuwe bestemming zal ook in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.

3. Zowel in het huidige bestemmingsplan als in het nieuwe bestemmingsplan is onder voorwaarden de mogelijkheid opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging de bestemming van een agrarisch bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen, voormalig agrarisch bedrijf'. Eén van de voorwaarden is dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in nabijheid gelegen bestemmingen en functies. Op basis van milieuregelgeving gelden andere afstanden tussen woon- en bedrijfsbestemmingen, dan tussen bedrijfsbestemmingen onderling. Daarbij dient niet alleen gekeken te worden naar de huidige aanwezige invulling van een bouwvlak, maar moet rekening gehouden worden met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Hierbij moet dus uitgegaan worden van de afstand tussen de bouwblokken en niet tussen bepaalde gevels. Hierbij wordt een minimale afstand van 100 meter tussen de bouwblokken gehanteerd (provinciale verordening). De afstand van het perceel Werendijkseweg 12 te Zoutelande tot de in de nabijheid gelegen agrarische bouwblokken is korter dan 100 meter, namelijk 20 en 40 meter. Dit betekent dat de bestemming van het perceel niet gewijzigd kan worden in de bestemming 'Wonen, voormalig agrarisch bedrijf'. Deze benadering is gelijk aan die in andere vergelijkbare gevallen.

4. De Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) heeft in tegenstelling tot betrokkene aangeeft, geen beslissende rol maar een adviserende rol. In 2007 is tussen de provincie en de Zeeuwse gemeenten een convenant gesloten met als uitgangspunt dat de AAZ in de gevallen waarin een bestemmingsplan aangeeft dat advies noodzakelijk is van een onafhankelijk agrarisch deskundige, de AAZ om advies wordt gevraagd. In het door betrokkene bedoelde Stab-advies wordt niet aangegeven dat de AAZ niet capabel zou zijn om te bepalen of een agrarisch bedrijf voldoet aan de voorwaarden voor nieuwvestiging. De aangegeven beweringen worden bovendien op geen enkele wijze onderbouwd.

5. Abusievelijk zijn bedoelde strookjes niet opgenomen op de kaart behorende bij het op 21 april 2011 vastgestelde bestemmingsplan Kom Zoutelande. In verband daarmee zijn de strookjes nu opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

6. Het door betrokkene bedoelde gebied heeft overeenkomstig het huidige bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Natuur behouden.

7. Deze opmerking is juist, het perceel Duinweg 141 te Zoutelande dient van bijlage 5 Horeca verwijderd te worden.

8. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat de oppervlakte van een strandpaviljoen niet meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup> en het aansluitende terras mag eveneens niet groter zijn dan 300 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakten zijn exact overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarvoor geldt dat bestaande rechten gerespecteerd dienen te worden.

9. De verkoop van boerderij- en streekproducten wordt alom gepromoot. Afbakening met vermelding van alle mogelijke te verkopen producten is onmogelijk. De begripsbepaling van boerderij en streekproducten luidt: al dan niet bewerkte agrarische producten, afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf of van andere agrarische bedrijven uit de streek, met uitzondering van (sub)tropische of exotische producten en in hoofdzaak op menselijke consumptie gerichte, ambachtelijk vervaardigde en aan de streek gebonden

producten. Tegen het ondergeschikt te koop aanbieden van citrusvruchten bestaat geen bezwaar, zodat de begripsbepaling wordt aangepast. De begripsbepaling gaat luiden: al dan niet bewerkte agrarische producten, afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf of van andere agrarische bedrijven uit de streek, waaronder begrepen van ondergeschikt belang (sub)tropische of exotische producten, en in hoofdzaak op menselijke consumptie gerichte, ambachtelijk vervaardigde en aan de streek gebonden producten.

10. De begripsbepaling van agrarische randzone luidt: agrarisch gebied gelegen in de nabijheid van aanwezige woonkernen of verblijfsrecreatieve terreinen dan wel te verwachten uitbreidingen hiervan. Wat hieraan onduidelijk is wordt niet vermeld. De doelstelling van de begripsbepaling is duidelijk. In de aangegeven gebieden kunnen zich ontwikkelingen zoals is aangegeven voordoen.

11. De bewering is suggestief en niet onderbouwd.

12. De kadastrale kaarten die gebruikt zijn voor de ontwerpbestemmingsplankaarten zijn van het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012.

13. Er is een generieke regeling voor alle horecabedrijven in het ontwerpplan opgenomen. De regelgeving van het waterschap verloopt via een ander spoor. Het is dus mogelijk dat een bepaalde activiteit wel binnen het bestemmingsplan mogelijk is, doch niet past in het beleid van het waterschap.

14. Dit betreft een theoretische opmerking. In de praktijk is nog nimmer gebleken dat er onduidelijkheid bestaat over de vraag wat bij splitsing van een bedrijf, het bestaande en het nieuwe bedrijf is.

15. Voor het nieuwvestigen van een agrarisch bedrijf, al dan niet door splitsing van een bestaand bedrijf, is het noodzakelijk een wijzigingsprocedure op te nemen. Voordat een vestiging van een nieuw bedrijf mogelijk is dienen eerst diverse onderzoeken uitgevoerd te worden. Daarbij dient aangetoond te worden dat geen of niet tijdig vrijkomende en geschikte agrarische bedrijven of voormalige agrarische bedrijven beschikbaar zijn. Dit houdt dus in dat eerst en vooral gekeken moet worden of er een bestaand agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf aanwezig is, voordat medewerking verleend kan worden aan nieuwvestiging.

16. Onder strandpaviljoen wordt verstaan een horecabedrijf gericht op het verstrekken van voedsel en/of drank ten behoeve van de dagrecreatie op het strand met ondergeschikte activiteit de verhuur van strandstoelen, parasols en windschermen en detailhandel in strandartikelen. De bewering van betrokkene wordt op geen enkele wijze onderbouwd.

17. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 4.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

- de bestemming van het perceel Koekoeksweg 3 te Aagtekerke wordt conform de gevoerde wijzigingsprocedure aangepast in de bestemming Wonen met de aanduiding specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf, 3 woningen; W(sw-vab)3;
- het perceel Duinweg 141 te Zoutelande wordt van bijlage 5 Horeca verwijderd;
- de begripsbepaling boerderij en streekproducten (artikel 1.21) wordt als volgt aangepast: al dan niet bewerkte agrarische producten, afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf of van andere agrarische bedrijven uit de streek, waaronder begrepen van ondergeschikt belang (sub)tropische of exotische producten, en in hoofdzaak op menselijke consumptie gerichte, ambachtelijk vervaardigde en aan de streek gebonden producten.

### **3.2 Zienswijze 85, de heer J. de Valk, Burg. Van Teylingenpark 9, 4357 AX Domburg** **Samenvatting**

Betrokkene zijn zienswijze richt zich specifiek op de beoogde maximale omvang van de huidige en toekomstige strandpaviljoens. Hij vindt dat de beoogde regelgeving niet algemeen moet worden toegepast en wel met name voor het nieuw te plaatsen dan wel

uit te breiden strandpaviljoen op het adres Strand 90 te Domburg. Het ontwerpbestemmingsplan laat toe voor uitbreiden van bestaande en voor nieuw te plaatsen strandpaviljoens: de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>; in aansluiting op een strandpaviljoen is een terras toegestaan met een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>; de bouwhoogte van een strandpaviljoen mag ten hoogste 6 meter bedragen, met dien verstande dat beneden de vloerhoogte slechts bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zonder wanden zijn toegestaan, met uitzondering van opslagruimte en/of kled- en strandhuisjes met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 25 m<sup>2</sup>.

Deze afmetingen zijn vele malen meer dan het huidige – illegaal gebouwde – strandpaviljoen aan Strand 90. Een groter dan het huidige strandpaviljoen zal de woon- en leefomgeving en de natuur significant nadelig beïnvloeden. Deze beïnvloeding is niet in de PlanMER van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied opgenomen, omdat van een mogelijke uitbreiding of nieuwbouw aan de opstellers van het rapport niets bekend was. Dit betekent dat de PlanMER niet volledig is op een zijns inziens cruciaal punt. Zijn voorstel is dan ook de maximale afmetingen van een strandpaviljoen aan Strand 90 te Domburg te beperken tot de afmetingen van het huidige paviljoen. Hieronder volgen de redenen van de negatieve invloed van een groter strandpaviljoen op de woon- en leefomgeving en de natuur.

1. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat in het Burg. Van Teylingenpark bestaat uit de rustige ligging aan de rand van de kom van Domburg, grenzend aan Natuurmonument de Manteling van Walcheren. Het Burg. Van Teylingenpark is de kortste toegangsweg naar het genoemde paviljoen. Hij vreest niet alleen aantasting van het natuurgebied De Manteling van Walcheren, van de duinen, maar ook van het woon- en leefklimaat. Gezien de ligging van de woningen, gelegen tussen het strandpaviljoen en de (gratis) parkeerterreinen Irma 1 en 2, is de verwachting dat er het hele jaar door een forse toename zal komen van bezoekers die via genoemd park naar het strandpaviljoen gaan. De parkeerdruk zal hierdoor aanzienlijk toenemen, overdag, maar ook na zonsondergang wanneer het paviljoen open mag zijn. Het gaat ook om parkeerdruk na zonsondergang tot 01.00/02.00 uur, met alle daarbij te verwachten verstoring van de rust. De te verwachten overlast maken genoemd park niet geschikt als doorgang naar een grote horecagelegenheid. Overlast leiden tot planschade ten gevolge van het indienen van claims. Overlast is ook geheel in strijd met de Structuurvisie van de gemeente met als slogan "rust aan de kust" en de visie op behoud en herstel.

2. De omschrijving van het begrip strandpaviljoen gebruikt uitdrukkelijk de formulering "een horecabedrijf gericht op het verstrekken van voedsel en/of drank ten behoeve van de dagrecreatie op het strand met ondergeschikte activiteiten als de verhuur van strandstoelen, parasols en windschermen en detailhandel in strandartikelen. Hier is geen sprake meer van een paviljoen dat zich richt op de dagrecreanten op het strand, maar gericht op een horeca-activiteit dat met beoogde omvang veel meer publiek en verkeer zal trekken dan alleen de dagrecreant en/of strandbezoekers. De toegestane afmetingen in het ontwerpplan duiden op een gebouw dat kennelijk een andere onderneming zal huisvesten dan op grond van hetzelfde ontwerpplan is toegestaan.

3. Het natuurgebied De Manteling van Walcheren, grenzend aan het huidige paviljoen is aangewezen als beschermd Natuurmonument. Het is aangewezen als kwetsbaar gebied, waarin niets beschadigd of verontrust mag worden en is dientengevolge niet geschikt als doorgang naar een grote horecagelegenheid.

In dit kader behoort een uitbreiding van het huidige paviljoen ook onderzocht te worden in de PlanMER. Dit is wel gedaan voor twee eventueel nieuw te bouwen paviljoens, echter niet voor een mogelijke significante uitbreiding van het paviljoen Strand 90. Derhalve is de PlanMER niet volledig.

In 2007 is de Manteling van Walcheren aangewezen als Natura2000 gebied. Strand 90 ligt in het Natura2000 gebied De Voordelta. Het betreden van de Manteling is uitsluitend toegestaan tussen zonopgang en zonsondergang. Aangezien alle toegangswegen naar het paviljoen via de Manteling gaan, zou het logisch zijn dat de sluitingstijd van het paviljoen zich naar de regelgeving schikt. De huidige regelgeving laat een veel latere

sluitingstijd toe. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet over sluitingstijden op Strand 90 gesproken.

4. Het is onbegrijpelijk dat geen rekening is gehouden met een vijftal punten uit de welstandsnota gemeente Veere 2004.

-3.3. ruimtelijke visie onderdeel Landschap: bebouwing in het Mantelingengebied heeft een recreatief karakter. Vanaf de duinen en dijken lopen fraaie zichtlijnen richting dorpen, landschap en zee. Voor het buitengebied zijn de gebiedseigen landschapskenmerken de belangrijkste te behouden en te respecten beeldaspecten. Door een groter gebouw worden zichtlijnen van duinen en strand negatief beïnvloed. De gebiedseigen landschapskenmerken worden noch behouden, noch gerespecteerd.

-3.5 welstandsniveaus, bijzondere welstandsgebieden: het kustgebied van de gemeente Veere is vanwege de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten aangewezen als bijzonder welstandsgebied.

-4.2 beoordelingscriteria, relatie tussen bouwwerk en omgeving: van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Een groter strandpaviljoen van maximaal 600 m<sup>2</sup> en 6 m aan Strand 90 merkt betrokkene op dat een dergelijk gebouw zijn omgeving, direct grenzend aan een beschermd monument, ontkent. Het levert met zijn massa en grootte een negatieve bijdrage aan de beeldkwaliteit van deze locatie. Er is onvoldoende tot geen aandacht besteed aan de natuur, rust, de weidsheid en zichtlijnen van af de duinen van de Mantelinge en vanaf het strand.

-5.2.12 kustgebied, gebiedsbeschrijving:

Eén van de belangrijkste karakteristieke landschappen van de gemeente Veere is het kustgebied. Hoogopgaande duinen worden afgewisseld met uitgestrekte stranden.

-waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid.

het kustgebied herbergt waardevolle natuurwaarden die een belangrijke beeldkwaliteit leveren voor de gemeente Veere. Het behoud van deze waarden dient de prioriteit te hebben bij het welstandstoezicht. Bebouwing op het strand vormt een opvallende verschijning door de hoge ligging en de contrasten tussen het materiaal- en kleurgebruik van de strandpaviljoens en de eenduidige natuur. Het welstandsbeleid voor permanente bouwwerken in dit gebied is er opgericht meer afstemming te bewerkstelligen met de natuurlijke omgeving. Omdat deze bouwwerken ook buiten het zomerseizoen op het strand staan is een goede integratie met de omgeving wenselijk.

Een groot strandpaviljoen aan Strand 90 past, met zijn kolossale afmeting niet bij de natuurwaarden en inpassing in het landschap. Bovendien is er geen sprake van een dwingende reden van groot openbaar belang dat dit gebouw met deze massa op deze locatie komt. Het kustgebied bij Domburg is een smal kustgebied wat met een zekere regelmaat van zandsuppletie voorzien moet worden. Het is daarom volstrekt uit proportie om op deze locatie een kolossaal gebouw van ruim 600 m<sup>2</sup> te laten herrijzen.

De punten uit de welstandsnota geven aan dat de in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven maximale afmetingen voor Strand 90 zouden moeten worden beperkt tot de afmetingen van het huidige strandpaviljoen.

Verzocht wordt de huidige afmetingen van het bestaande paviljoen in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven voor Strand 90. Tevens verzoekt betrokkene om de PlanMER aan te vullen met een berekening van de effecten van een groter strandpaviljoen op Strand 90 te Domburg.

### **Beantwoording 85**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 45.

### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 45.

### **3.2 Zienswijze 86, Bestuur VeKaBo Walcheren, N en Z-Beveland, p/a Middelburgseweg 10, 4364 TC Grijskerke**



## **Samenvatting**

Betrokkene geeft als minicamping-eigenaar aan dat in hoofdstuk 2, artikel 3.1 is aangegeven dat de totale oppervlakte aan voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>. In 3.2.2. punt h is vermeld dat de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>, indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering.

Een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> is veel te weinig om op een flexibele wijze kwaliteit te kunnen leveren en is voorts binnen onze sector al lange tijd achterhaald. Dit is al het geval voor een reguliere minicamping met 15 standplaatsen, maar geldt nog veel sterker voor een uitgebreide minicamping tot 25 standplaatsen. Sanitaire voorzieningen, recreatieruimtes, fietsenstallingen (met oplaadvoorzieningen E-fietsen) en waarschijnlijk in de toekomst privésanitair moeten dan alle binnen deze zeer beperkte ruimte worden gerealiseerd.

Punt 3.2.2. h biedt nog opening voor het toepassen van meerdere bouwlagen. Meerdere bouwlagen is echter op meerdere gronden nadeliger dan laagbouw op een groter oppervlak. De argumenten hiervoor zijn: niet rolstoeltoegankelijk, planologisch/esthetisch een "flatgebouw" is een stuk minder fraai dan een laag gebouw onder de beplanting en minder praktisch omdat de gasten de trap op moeten.

Betrokkene pleit er dan ook voor om de beperking qua oppervlakte aan voorzieningen/gebouwen te schrappen of minstens de toegestane oppervlakte te verdubbelen naar 400 m<sup>2</sup>.

Daarnaast wil betrokkene aandacht vragen voor het volgende. Onder 3.2.3. staat de zinsnede "overige bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan tot een hoogte van 3 meter". Voor diverse bouwwerken (geen gebouwen zijnde) is het wenselijk de hoogte te conformeren aan die van kampeermiddelen (5 meter). Dit kan van belang zijn voor het plaatsen van speeltoestellen die hoger zijn dan 3 meter.

## **Beantwoording 86**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 24.

## **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 24.

## **3.2 Zienswijze 87, de heer J. de Korte, Mariekerke 24, 4365 NL Meliskerke**

### **Samenvatting**

Betrokkene geeft als minicamping-eigenaar aan dat in hoofdstuk 2, artikel 3.1 is aangegeven dat de totale oppervlakte aan voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>. In 3.2.2. punt h is vermeld dat de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor een kleinschalig kampeerterrein niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>, indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimte of nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering.

Een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> is veel te weinig om op een flexibele wijze kwaliteit te kunnen leveren en is voorts binnen onze sector al lange tijd achterhaald. Dit is al het geval voor een reguliere minicamping met 15 standplaatsen, maar geldt nog veel sterker voor een uitgebreide minicamping tot 25 standplaatsen. Sanitaire voorzieningen, recreatieruimtes, fietsenstallingen (met oplaadvoorzieningen E-fietsen) en waarschijnlijk in de toekomst privésanitair moeten dan alle binnen deze zeer beperkte ruimte worden gerealiseerd.

Punt 3.2.2. h biedt nog opening voor het toepassen van meerdere bouwlagen. Meerdere bouwlagen is echter op meerdere gronden nadeliger dan laagbouw op een groter oppervlak. De argumenten hiervoor zijn: niet rolstoeltoegankelijk, planologisch/esthetisch een "flatgebouw" is een stuk minder fraai dan een laag gebouw onder de beplanting en minder praktisch omdat de gasten de trap op moeten.

Betrokkene pleit er dan ook voor om de beperking qua oppervlakte aan voorzieningen/gebouwen te schrappen of minstens de toegestane oppervlakte te verdubbelen naar 400 m<sup>2</sup>.

### **Beantwoording 87**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 24.

### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 24.

## **3.2 Zienswijze 88, Paardenvereniging en –stichting De Gouwe Reijers, de heer H. Rhebergen, Noordweg 6, 4373 SM Biggekerke**

### **Samenvatting**

Betrokkene geeft als voorzitter van de paardenvereniging en –stichting De Gouwe Reijers aan dat de manege is gesitueerd net buiten de bebouwde kom van Serooskerke aan de Kadetweg 1. Door de komst van de N57 is de toekomst ter plekke onzeker geworden. Jaren van overleg met Rijkswaterstaat Zeeland heeft weliswaar geleid tot een financiële tegemoetkoming maar zegt nog weinig over een gezonde toekomst voor de vereniging en stichting. De eerste optie was verhuizen naar een nieuwe locatie in de directe omgeving. Dit blijkt echter planologisch en financieel een moeilijk begaanbaar pad te zijn. Een verhuizing naar een andere locatie in het buitengebied wordt planologisch niet reëel geacht. Wel is tijdens een overleg een “verhuizing” van de binnenmanege naar een locatie direct grenzend aan de huidige locatie aan de orde geweest. Hoewel deze optie voor De Ouwe Reijers niet alle problemen oplost is dit waarschijnlijk wel de enigste overgebleven serieuze optie.

Of de bestemmingen AW-L (sa-rz) en S (ss-ma2) zoals in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, voldoende mogelijkheden bieden voor verplaatsing, is niet duidelijk. Overleg hierover met de gemeente heeft niet tijdig tot duidelijkheid geleid. Ook is niet duidelijk of er afgeweken kan worden van de bebouwingsgrens ten aanzien van de Kadetweg. Graag ziet betrokkene dat het planologisch mogelijk gemaakt wordt dat de binnenmanege “verhuist” naar een locatie parallel aan de Kadetweg, een kwartslag gedraaid ten opzichte van de huidige binnenmanege, grenzend aan de huidige locatie en overlopend op het huidige parkeerterrein. Desgevraagd kan hij hier een duidelijke tekening van overleggen.

### **Beantwoording 88**

In aansluiting op het huidige bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel Kadetweg 1 te Serooskerke aan de noordzijde de bestemming Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden met de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – randzone AW-L(sa-rz) verkregen.

De zuidzijde van het perceel heeft de bestemming Sport met de specifieke vorm van sport – manege2(ss-ma2) verkregen. Binnen deze bestemming is een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen van maximaal 20% van de bestaande oppervlakte. Het door betrokkene aangegeven parkeerterrein ligt binnen de bestemming Agrarisch. Binnen deze bestemming zijn geen rechtstreekse bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Echter, in artikel 16 Sport is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de vorm van het bouwvlak en/of het vergroten van het bouwvlak. In geval van vergroting van de oppervlakte van het bedrijfsperceel mag dit met maximaal 20%. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt dus voldoende mogelijkheden om de binnenmanege op een andere wijze te situeren dan nu het geval is.

In bijlage 6 van het ontwerpplan is verzuimd om in de lijst twee kolommen op te nemen met daarin vermeld de maximale oppervlakte bedrijfsperceel in m<sup>2</sup> en maximale oppervlakte bedrijfsperceel inclusief 20% in m<sup>2</sup> na wijziging. Dit moet alsnog gebeuren.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel door in bijlage 6 twee kolommen op te nemen met daarin vermeld de maximale oppervlakte bedrijfsperceel in

m<sup>2</sup> en maximale oppervlakte bedrijfsperceel inclusief 20% in m<sup>2</sup> na wijziging, van de in de bijlage genoemde bedrijven.

### **3.2 Zienswijze 89, Loon- en Verhuurbedrijf Melse Maljaars, de heer P. de Visser, Prelaatweg 60, 4363 NJ Aagtekerke**

#### **Samenvatting**

Al een groot aantal jaren beoefent Melse Maljaars B.V. de volgende activiteiten: loonwerkbedrijf, kraan- en laadschopbedrijf, slopersbedrijf en het ter beschikking stellen van arbeidskrachten. Daarnaast heeft het bedrijf een groot- en kleinhandel in grond, grind en zand. Op 20 november 2011 is een Meldingformulier AMvB Landbouw toegestuurd waarin gevraagd is de hoeveelheden zand, grind, grond etc. op het terrein Prelaatweg 60 te vergroten naar 6000 m<sup>3</sup> en de maximaal op te slaan hoeveelheid dieselolie/gasolie te verruimen naar 25 m<sup>3</sup>. Deze gegevens komt betrokkene echter niet tegen in het ontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt het bestemmingsplan daarop aan te passen.

#### **Beantwoording 89**

Het perceel Prelaatweg 60 te Aagtekerke heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming Agrarische doeleinden met de subbestemming agrarisch hulp- en nevenbedrijf met uitzondering van regionale mestopslagruimten of mestbassins/Bedrijven met de subbestemming kraanverhuurbedrijf en loonbedrijf "A16(hn)/Bkl" met bouwblok.

Het perceel Prelaatweg 60 heeft op de ontwerpbestemmingsplankaart de bestemming Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden met bouwblok en de specifieke vorm van bedrijf – kraanverhuurbedrijf en loonbedrijf "AW-L (sb-kl)" verkregen. Daarnaast is het bedrijf opgenomen in de regels onder artikel 3 (AW-L) en artikel 5 (Bedrijf sb-kl).

Dit betekent dat het perceel niet op een juiste wijze in het ontwerpplan is opgenomen. Gelet op de huidige bestemming dient het perceel de bestemming Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – agrarisch hulp- en nevenbedrijf" en de Bestemming Bedrijf met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – kraanverhuurbedrijf en Loonbedrijf" AW-L(sa-ahn)/B(sb-kl) te verkrijgen.

Het is correct dat er in 2011 een milieumelding is ingediend om de opslag van zand, grind, grond etc. te vergroten naar 6000 m<sup>3</sup> en de hoeveelheid dieselolie/gasolie te verruimen naar 25 m<sup>3</sup>. De ingediende melding is door de gemeente geaccepteerd. Voor de duidelijkheid zal daarom in artikel 5.1. j. in de bestemmingsomschrijving toegevoegd worden "buitenopslag (opslag van grondstoffen waaronder zand, grind, grond en schelpen)".

#### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan en wel op de volgende onderdelen:

- de bestemming van het perceel dient aangepast te worden in Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – agrarisch hulp- en nevenbedrijf" en de Bestemming Bedrijf met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – kraanverhuurbedrijf en Loonbedrijf" (AW-L(sa-ahn)/B(sb-kl));
- op de bestemmingsplankaart dient de bestemming aangepast te worden in: AW-L(sa-ahn)/B(sb-kl) (kaartblad 5);
- artikel 5.1. j wordt aangepast als volgt: ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – kraanverhuurbedrijf en loonbedrijf": buitenopslag (opslag van grondstoffen waaronder zand, grind, grond en schelpen)", een kraanverhuurbedrijf en loonbedrijf.

### **3.2 Zienswijze 90, de heer S. Bosselaar, Westhovenseweg 1, 4363 RK Aagtekerke**

#### **Samenvatting**

Betrokkene maakt bezwaar tegen de uitbreiding van de ingetekende erfafscheidinguitbreiding van de percelen aan de Westhovenseweg te Aagtekerke en Oostkapelle. Met name de uitbreiding ter plaatse van Westhovenseweg 5/7 te Aagtekerke vindt betrokkene ongewenst en wel om de volgende redenen:

- a. verstening van het buitengebied;
- b. er is geen sprake van een reëel agrarisch bedrijf;
- c. het past niet in de beleidsvisie van de gemeente. In het buitengebied worden geen nieuwe woningbouwlocaties toegevoegd. Wel is het mogelijk een tweede dienstwoning te realiseren bij de agrarische bouwvlakken. Dit moet binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd worden.
- d. Hier wordt geprobeerd een zogenaamd vakantiehuisje (kippenhok) met recreatieve bestemming behorend bij de boerderij te ontkoppelen door een stuk landbouwgrond te verkopen als recreatieve bestemming. Sluw bedacht maar dit kan toch niet de bedoeling zijn.
- e. Van de landelijke uitstraling van deze weg door deze uitbreiding en andere aanpassingen onder andere minicampings/landgoederen blijft nog weinig over.

### **Beantwoording 90**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is voor het betreffende gebied een bouwvlak aangegeven met de bestemming Woondoeleinden (voormalig agrarisch bedrijf) met het cijfer 2; W(vab)2. Het cijfer geeft het maximum aantal woningen aan. Voorts is aangrenzend een klein bouwvlak opgenomen met de bestemming Woondoeleinden met de subbestemming verblijfsrecreatie in een recreatiewoning (Wr).

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het gebied één bouwvlak aangegeven met de bestemming Wonen met de aanduiding specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf met de aanduiding 3; W (sw-vab) 3. Ook hier geldt dat het cijfer het maximaal aantal woningen aangeeft.

In werkelijkheid zijn in het bouwvlak dat in het huidige bestemmingsplan wordt aangegeven als W(vab)2, geen twee maar drie woningen aanwezig. Vervolgens wordt in het nieuwe bestemmingsplan in principe geen onderscheid gemaakt tussen permanent en recreatief bewoonde woningen. Dit maakt het mogelijk om het bouwvlak dat in het huidige bestemmingsplan is aangegeven als Wr aan te merken als Wonen. Dat in het ontwerpbestemmingsplan van het betreffende gebied één bouwvlak is gemaakt is dus juist. Het aantal woningen dat in het bouwvlak aangegeven dient te worden is echter geen 3 maar 4.

Ten opzichte van de het bouwvlak op de kaart behorende bij het huidige bestemmingsplan Buitengebied, is het bedoelde bouwvlak met 25 bij 20 meter verruimd. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om een woning op een gepaste afstand van de huidige bebouwing te realiseren. Een dergelijke verruiming van het bouwvlak zal niet leiden tot een onaanvaardbare verstening van het buitengebied. Het is juist dat ter plaatse geen sprake is van een agrarisch bedrijf, maar van een woonbestemming. Een woonbestemming die al in het bestemmingsplan Buitengebied van 1999 is toegekend. Bestaande rechten dienen gerespecteerd te worden. Dit geldt ook voor een recreatieve woonbestemming. De landelijke uitstraling van de Westhovenseweg kan met minicampings, landgoederen maar ook met woningen behouden blijven, als bij de realisering daarvan met de uitstraling op de omgeving rekening wordt gehouden. Bij concrete plannen vindt de toetsing plaats (landschappelijke inpassing/welstandsaspect).

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 91, Delta Infra B.V. namens Evides, Postbus 5048, 4330 KA Middelburg** **Samenvatting**

Delta Infra beheert en onderhoudt het waterleidingennetwerk in opdracht van Evides. Er bevinden zich een groot aantal waterleidingen van Evides in het Buitengebied Veere. Twee daarvan behoeven specifieke aandacht, omdat deze van groot belang zijn voor de

waterleveringszekerheid in de gemeente alsmede de kwetsbaarheid van deze waterleidingen. De waterleidingen betreffen twee drinkwatertransportleidingen met een diameter van 400 mm. Eén van deze waterleidingen bestaat uit het materiaal Asbest Cement (AC). Dit zeer kwetsbare materiaal verdraagt geen enkele zetting en dient uiterst zorgvuldig beschermt te worden. Voor deze waterleidingen zijn zakelijke rechten gevestigd met een strookbreedte van 2 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding, derhalve totale belaste strook van 4 meter. Om deze redenen verzoekt Delta de belangen van deze waterleidingen mee te nemen in het bestemmingsplan en de gronden als zodanig te bestemmen. Ze verzoekt de gronden eventueel met dubbelbestemming te bestemmen met de bestemming waterleiding. Een voorbeeld artikel Leiding – Water is daarbij aangegeven.

### **Beantwoording 91**

Eén van de bedoelde planologisch relevante leidingen is gelegen ten zuiden van Oostkapelle. De andere planologisch relevante leiding ligt ten noorden van de lijn Biggekerke, Krommenhoeke, Buttinge richting Middelburg.

Gelet op het belang van de waterleveringszekerheid in de gemeente alsmede de kwetsbaarheid van deze waterleidingen zal er een bestemming Leiding - Water opgenomen worden, waarbij de strekking van het voorgestelde artikel in de systematiek van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Veere wordt opgenomen.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan en wel door het opnemen van een artikel Leiding – Water.

## **3.2 Zienswijze 92, de heer A.C. van Dam, Pekelingseweg 6, 4363 RB**

### **Aagtekerke**

#### **Samenvatting**

Betrokkene verzoekt aan zijn perceel Pekelingseweg 6 te Aagtekerke een agrarisch bouwblok toe te kennen. Vroeger was er sprake van een varkensbedrijf met minicamping en een woning. Destijds is het varkensbedrijf gestopt en een nieuwe loods ervoor teruggebouwd. Deze loods wordt akkerbouwmatig gebruikt, met toestemming voor de opslag van diverse zaken zoals stro, machines, diesel en caravans. Daarom is het niet logisch dat het nu een woonbestemming heeft, ook niet vanwege de insluiting tussen bedrijventerreinen.

### **Beantwoording 92**

Het perceel Pekelingseweg 6 te Aagtekerke heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming Woondoeleinden zonder subbestemming (W) verkregen. In het ontwerpplan heeft het perceel eveneens de bestemming Wonen zonder enige aanduiding verkregen. Omdat er in het verleden sprake was van een agrarisch bedrijf is het alleszins redelijk om aan de bestemming Wonen de aanduiding specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf toe te voegen "W(sw-vab)". De aanwezige loods is niet binnen het bouwblok op de ontwerpbestemmingsplankaart gesitueerd. Dit betekent dat het bouwblok verruimd dient te worden en wel zodanig dat de loods binnen het bouwblok is gelegen. Voor zover ons bekend vinden in de aanwezige schuur geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten plaats, zodat het niet mogelijk is een agrarisch bouwblok aan het perceel Pekelingseweg 6 toe te kennen.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

- aan de bestemming van het bouwblok aan het perceel Pekelingseweg 6 dient op de bestemmingsplankaart de aanduiding specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf "W(sw-vab)" toegevoegd te worden;
- het bouwblok dient verruimd te worden zodanig dat de bestaande loods binnen het bouwblok is gesitueerd (kaartblad 6).

### **3.2 Zienswijze 93, de heer R.S. Willemse, Wijngaardstraat 7, 4357 AR Domburg**

#### **Samenvatting**

Betrokkene geeft aan dat de bestemming "Wonen(W)" met de subbestemming "recreatie(r)" op het perceel naast Westhovenseweg 5 en 7 te Aagtekerke is komen te vervallen. Dit is niet correct. Hiermee is een woning wegbestemd. De bestemming van het perceel dient terug te worden gelegd en het bouwvlak dient te worden vergroot. Het bouwvlak in het ontwerp is namelijk begrenst met de woningen en schuur aan de Westhovenseweg 1, 3, 5 en 7. Het bouwvlak dient te worden vergroot en tevens te worden voorzien met een maatvoering van maximaal 4 eenheden.

#### **Beantwoording 93**

Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 40.

Daarbij kan nog het volgende worden opgemerkt. Ten opzichte van het bouwvlak op de kaart behorende bij het huidige bestemmingsplan Buitengebied, is het bedoelde bouwvlak met 25 bij 20 meter verruimd. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om een woning op een gepaste afstand van de huidige bebouwing te realiseren. Er is dan ook geen noodzaak om het bouwvlak verder te vergroten. Betrokkene geeft ook geen redenen aan waarom het bouwvlak verder vergroot zou moeten worden.

#### **Conclusie**

Voor de conclusie wordt verwezen naar zienswijze 40.

### **3.2 Zienswijze 94, ZLTO, mevrouw P.A.M. Brouwer, Postbus 46,4460 BA Goes, gedaan namens de heer en mevrouw Duvetot, Vroondijk 2, 4354 NN**

#### **Vrouwenpolder**

#### **Samenvatting**

Op het perceel Vroondijk 2 te Vrouwenpolder wordt in het toeristenseizoen nu 45 m<sup>2</sup> van de bestaande schuur gebruikt voor de verkoop van boerderij- en streekproducten via het Landwinkel-concept. Dit voorziet duidelijk in een behoefte. Betrokkene wil dit graag uitbreiden tot 100 m<sup>2</sup>. Verzocht wordt dit rechtstreeks toe te staan in het bestemmingsplan (in bestaande gebouw of nieuwbouw).

Met betrekking tot de (sanitaire) voorzieningen voor de minicamping vraagt betrokkene conform de zienswijze van de VEKABO hiervoor tenminste 400 m<sup>2</sup> toe te staan.

In artikel 4.6.2. zijn voorwaarden opgenomen voor het plaatsen van vaste kampeermiddelen. Verzocht wordt voor de locatie Vroondijk 2 het rechtstreeks mogelijk te maken vaste kampeermiddelen te plaatsen. Het bedrijf beschikt al over een adequate landschappelijke inpassing. Desgewenst is betrokkene bereid voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst te sluiten over het in standhouden van deze landschappelijke inpassing als voorwaarde voor het mogen plaatsen van vaste kampeereenheden. Hiermee worden onnodige procedure en -kosten bespaard. Daarnaast verzoekt betrokkene de toegestane oppervlakte van vaste kampeermiddelen te vergroten tot 70 m<sup>2</sup>.

Tot slot wordt verzoekt op het bouwvlak streekeigen recreatieve voorzieningen te mogen realiseren en dit in het bestemmingsplan op te nemen.

#### **Beantwoording 94**

In artikel 4 (Agrarisch met waarden – Landschapswaarden) is als neventak bij een agrarisch bedrijf de verkoop van boerderij- en streekproducten rechtstreeks mogelijk, mits de verkoopvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup> en de totale oppervlakte voor de verkoop van boerderij- en streekproducten niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>. Een verruiming van de oppervlakten is alleen mogelijk nadat een afwijkingsprocedure is gevoerd in de vorm van een Nieuwe Economische Dragers. Omdat een dergelijke procedure voor het perceel Vroondijk 2 te Vrouwenpolder niet gevoerd is, kan de gevraagde uitbreiding nu niet rechtstreeks in het bestemmingsplan worden opgenomen. Voor de beantwoording over de (sanitaire) voorzieningen voor de minicamping, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 24.

In het bestemmingsplan worden voorwaarden gesteld omtrent het plaatsen van vaste kampeermiddelen. De uiteindelijke beoordeling of aan de voorwaarden wordt voldaan, vindt plaats bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Een vast kampeermiddel mag een maximale oppervlakte hebben van 55 m<sup>2</sup>. Ons is niet gebleken dat dit een knelpunt is. Voorts past een omvang van 70 m<sup>2</sup> niet bij het karakter van het kleinschalig kamperen.

Voor recreatieve voorzieningen zijn in het bestemmingsplan algemene regels opgenomen.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 95, N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen Samenvatting**

1. In het plangebied liggen diverse 40 bar gastransportleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie en een gasontvangstation (GOS).

Binnen de bestemming "Leiding-Gas" liggen een viertal afsluiterschema's, en wel aan de Noorddorpseweg, Hogelandseweg, Breeweg en Mariekerkseweg. Gelet op de veiligheidsaspecten verzoekt de Gasunie rondom de afsluiterschema's een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van het schema op te nemen. Het doel hiervan is te voorkomen dat er te dicht gebouwd wordt op allerlei ondergrondse omloopleidingen van het afsluiterschema.

2. Gebleken is dat er vier bouwvlakken (te weten Mariekerke 9 te Meliskerke, Mariekerke 1 te Meliskerke, Hogelandseweg 2 te Biggekerke en Groeneweg 10 te Koudekerke) over leidingen van de Gasunie zijn geprojecteerd. Op grond van artikel 14 Bevb is het niet zonder meer toegestaan om bouwwerken binnen de belemmeringenstrook op te richten. Verzocht wordt de betreffende bouwvlakken zodanig aan te passen, dat de afstand tussen de leiding en de grens van het bouwvlak minimaal 4 meter bedraagt.

3. In lid 22.1 "bestemmingsomschrijving" wordt bepaald dat de voor "Leiding-Gas" bestemde gronden mede bestemd zijn voor een gasontvangstation. Opgemerkt wordt dat aan het (enige) gasontvangstation in het plangebied al een andere bestemming is toegekend, namelijk "Maatschappelijk". Verzocht wordt om bedoelde bepaling uit de planregels te verwijderen.

Tevens is de opgenomen afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels (lid 22.3 onder b en d) in strijd met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Dit artikel biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid. Verzocht wordt om het woord "onevenredigheid" in lid 22.3 te verwijderen.

4. In lid 22.4.1 is bepaald dat het verboden is op of in de voor "Leiding-Gas" bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren. Ook de volgende werken of werkzaamheden binnen een zone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leidingen, zijn behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit "aanleg" niet toegestaan: -het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen; -het permanent opslaan van goederen; -het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren. Verzocht wordt deze werken en werkzaamheden aan lid 22.4.1 toe te voegen.

5. In lid 33.4 wordt het mogelijk om de benoemde bestemmingen te wijzigen in de bestemming "Wonen-Landgoed". Binnen deze wijzigingszone ligt een leiding. Op dit moment wordt onvoldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van deze leiding. Verzocht wordt lid 33.4 zodanig te wijzigen dat de planwijziging niet mag leiden tot een strijdigheid met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

6. Aan het gasontvangstation is de bestemming Maatschappelijk met de aanduiding nutsvoorziening toegekend. Het beleid van de Gasunie is om binnen bestemmingsplannen gasontvangstations op een eenduidige en uniforme wijze te

bestemmen. Dit in verband met de veiligheidsaspecten die gelden voor dit GOS. Verzocht wordt de bestemming Maatschappelijk met de aanduiding nutsvoorziening te wijzigen in de bestemming Bedrijf met de aanduiding Gasontvangstation. Een gasontvangstation valt onder milieucategorie 3.1. van de Staat van Bedrijven.

7. In artikel 10.2.3, aanhef onder 4 van de planregels worden regels gesteld over de maximale hoogte van de erf- en terreinafscheiding. Het huidige hekwerk rondom het terrein van het gasontvangstation voldoet niet aan de vereisten. Het huidige hekwerk is ca. 3 meter. Verzocht wordt hiermee rekening te houden bij het opstellen/wijzigen van de planregels voor het GOS.

### **Beantwoording 95**

1. Gelet op de veiligheidsaspecten is het gewenst om onder de bestemmingsomschrijving van artikel 22.1. Leiding – Gas aan te geven dat er rondom de afsluitschema's een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van het schema geldt.

2. Het is wenselijk om een belemmeringenstrook aan te geven ter plaatse van de bouwvlakken Mariekerke 9 te Meliskerke, Mariekerke 1 te Meliskerke, Hogelandseweg 2 te Biggekerke en Groeneweg 10 te Koudekerke.

3. De opmerking is terecht, zodat 22.1 b "ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation" een gasontvangstation" geschrapt kan worden.

4. Er bestaan geen overwegende bezwaren tegen het verruimen van het aanlegverbod, zodat artikel 22.4.1 wordt aangevuld met de volgende werkzaamheden: -het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen; -het permanent opslaan van goederen'; -het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

5. Overeenkomstig het verzoek zal aan artikel 33.4 k toegevoegd worden dat de planwijziging niet mag leiden tot een strijdigheid met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

6. In artikel 5 (Bedrijf) is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation" de gronden mede bestemd zijn voor een gasontvangstation. Op de kaart is het gasontvangstation abusievelijk als Maatschappelijk ingetekend. De kaart dient overeenkomstig het verzoek en aansluitend aan de regels aangepast te worden.

7. In artikel 5.2.4. is aangegeven dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 m mag bedragen. In artikel 5.4.1. is vervolgens aangegeven dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van 5.2.4. tot een hoogte van maximaal 6 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan. Er is dus geen noodzaak om de regelgeving aan te passen.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

-in de bestemmingsomschrijving van artikel 22.1. Leiding – Gas wordt aangegeven dat er rondom de afsluitschema's een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van het schema geldt;

-ter plaatse van de bouwvlakken Mariekerke 9 te Meliskerke (kaartblad 10), Mariekerke 1 te Meliskerke (kaartblad 10), Hogelandseweg 2 te Biggekerke (kaartblad 10) en Groeneweg 10 te Koudekerke (kaartblad 13) zal een belemmeringenstrook op de bestemmingsplankaarten worden aangegeven;

-artikel 22.1 b "ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation" wordt geschrapt;

-artikel 22.4.1 wordt aangevuld met de volgende werkzaamheden: -het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen; -het permanent opslaan van goederen'; -het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

-aan artikel 33.4 k wordt toegevoegd dat de planwijziging niet mag leiden tot een strijdigheid met het Besluit externe veiligheid buisleidingen;

-de bestemming Maatschappelijk ter plaatse van het gasontvangstation wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf met de specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation B (sb-gos) (kaartblad 7).



### **3.2 Zienswijze 96, Van Leeuwen Advies, de heer A.H. van Leeuwen, Kraaienestweg 1a, 4351 RS Veere, gedaan namens mevrouw T.A. de Bree, Landschuurweg 1A te Veere**

#### **Samenvatting**

Betrokkene is gekant tegen de uitbreiding van de Natuurcamping Het Veerse Gat van Staatsbosbeheer. Op grond van de huidige regelgeving mogen kennelijk niet meer dan 42 kampeerplaatsen aanwezig zijn. Het "inwisselen" van het groepskampeerterrein aan de Polredijk met als gevolg een aanzienlijke uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen op de locatie aan de Landschuurweg kan worden bestempeld als "creatief boekhouden". Onjuist is verder dat de provincie Zeeland voor deze capaciteitsuitbreiding goedkeuring heeft verleend zoals de portefeuillehouder tegenover een journalist van de PZC heeft gesuggereerd.

De ruimtelijke onderbouwing is deels onjuist en deels onvolledig. Op korte termijn zal dit standpunt namens haar nader worden toegelicht en onderbouwd. Betrokkene merkt op dat kennelijk – en dan naar haar mening onterecht – de ligging in de EHS niet als een belemmering wordt gezien in het plan. Dat is zeer bevreemdend, nu eerder de uitbreiding met 10 plaatsen van een naburige minicamping werd geblokkeerd juist vanwege de (onterecht veronderstelde) ligging daarvan in de EHS. Betrokkene is van mening dat een MER met betrekking tot de uitbreiding verplicht is en voor zover dat standpunt onverhoopt onjuist zou zijn, zeer gewenst. Betrokkene is er van overtuigd dat al vooruitlopend op de uitbreiding en ten gerieve daarvan het Veerse Kreekgebied met gebruikmaking van gemeenschapsgeld is opgeplust en dat aldus en met het in het plan accommoderen van de gewenste uitbreiding er sprake is van strijd met Europese regelgeving, onder meer waar het gaat om het vrij verkeer van goederen en diensten. Een deel van de aangelegde voorzieningen is overigens slechts toegankelijk voor het publiek buiten het kampeerseizoen. Betrokkene is er voorts tegen gekant dat de bebouwingsmogelijkheden op de locatie aan de Landschuurweg worden vergroot. Na de uitbreiding onderscheidt het kamperen op het natuurkampeerterrein zich in niets van andere kampeervormen op Walcheren, daargelaten de ligging in een natuurgebied. Het is voorzienbaar dat op enig moment Staatsbosbeheer de natuurcamping af zal stoten met als argument dat de exploitatie daarvan geen deel (meer) uitmaakt van haar kerntaken en dat een private investeerder daarin een belang zal nemen, die dan ongetwijfeld uit zal zijn op verdere capaciteitsuitbreiding. Betrokkene zou dit hoogst ongewenst vinden en is van oordeel dat ook het gemeentebestuur dit niet zou moeten willen en dat het daarom ook niet een eerste stap in die richting zou moeten zetten.

Al eerder heeft betrokkene gevraagd om de woning Landschuurweg 3 te Veere de status voormalige bedrijfswoning toe te kennen. Thans wordt dit verzoek opnieuw gedaan. De woning behoorde destijds bij een klein agrarisch bedrijf en is als bedrijfswoning in gebruik geweest. Op korte termijn worden daarvoor bewijzen aangeleverd.

Betrokkene ondervindt nu al overlast van het in haar ogen illegale gebruik dat Stichting Arduin maakt van het voormalig kamphuis aan de Landschuurweg 5 te Veere. Zij acht het ongewenst dat het plan het mogelijk maakt die opstal te vergroten. In 2012 is de woning Landschuurweg 3 door brand volledig verwoest. De woning is inmiddels gesloopt. Herbouw van de woning op de oorspronkelijke plaats wordt als ongewenst gezien vanwege de overlast die wordt ondervonden van het voormalige kamphuis. Het wordt op prijs gesteld als het mogelijk wordt om de woning verder naar achteren op het perceel te plaatsen, maar de bestemming die op dat deel is gelegd in het bestemmingsplan maakt dat onmogelijk. Verzocht wordt om ook op de achterzijde van het perceel een woonbestemming te leggen.

#### **Beantwoording 96**

De ontwikkeling van de Natuurcamping Het Veerse Gat van Staatsbosbeheer betreft het samenvoegen en verdunnen van twee recreatieterreinen. Er is geen sprake van een netto

toename van recreatieterreinen en/of standplaatsen in de directe omgeving. Er is zelfs sprake van een afname van 52 personen.

De aanpassingen van de camping liggen alle binnen de grenzen van de EHS. De maatregelen zijn niet in strijd met de natuur- en beheertypen die op de gronden van toepassing zijn. De nieuwe voorzieningen worden landschappelijk ingepast, zodanig dat bestaande ecologische structuren behouden blijven. Het gewenste dunnen sluit in zekere zin aan bij de voor de productie van hout noodzakelijke maatregelen. Van belangrijke nadelige effecten op de aanwezige planten en dieren is geen sprake, waarmee evenmin sprake is van een netto verlies van aanwezige waarden in dit deel van de EHS. De kwaliteit en functie van het natuurgebied blijft gewaarborgd en zal na afronding naar verwachting in beperkte mate kunnen verbeteren als het voornemen om tot een structuurrijker bos te komen slaagt.

In bijlage D van het besluit m.e.r. genoemde activiteiten is onder meer 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen' opgenomen. Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarbij het om:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar.
- Een oppervlakte van 25 hectare of meer;
- 100 ligplaatsen of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de EHS en binnen een milieubeschermingsgebied, dient het te worden gecategoriseerd als 'gevoelig gebied'. Het totale plan kan al deels binnen het vigerende bestemmingsplan al worden uitgevoerd. Voor het uitbreidings-/concentratiegebied wordt een aanpassing aan het vigerende bestemmingsplan voorgesteld.

Dit deelgebied heeft een oppervlakte van circa 3 ha. Om een goed beeld van de totale effecten van het initiatief naar de omgeving te geven, zijn in dit hoofdstuk de effecten van de totale voorgenomen activiteiten in het gebied beschreven, dus inclusief de aanpassingen aan de bestaande camping. De totale beoogde inrichting, waarvan 5,9 hectare bestaande vergund terrein, heeft een oppervlakte van bijna 9 ha. Dit betekent dat de norm van 10 ha in gevoelig gebied niet wordt overschreden. Het aantal bezoekers per jaar overschrijdt de drempel van 250.000 niet (Bron: rapport van Grontmij, 18 oktober 2012, kenmerk: GM-0078124.)

Het uitvoeren van een passende beoordeling (en dus een plan-MER procedure) vanwege mogelijke beïnvloeding van een beschermd Natura 2000-gebied in de omgeving is bij dit project niet aan de orde (zie rapport Grontmij, 18 oktober 2012, kenmerk: GM-0078124). Ook in de provinciale milieuverordening zijn geen specifieke aanvullende voorwaarden omtrent een eventuele m.e.r.-plicht opgenomen.

Het bovenstaande betekent samengevat dat ten behoeve van de besluitvorming over voorliggend ruimtelijke onderbouwing geen m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling die reeds is uitgevoerd. Zie het rapport van Grontmij, 18 oktober 2012, kenmerk: GM-0078124.

De openbare voorzieningen (zoals het parkeerterrein en het ontmoetingsgebouw[open constructie]) zijn toegankelijk voor het publiek, ook tijdens het kampeerseizoen. De extra bebouwingsmogelijkheden betreffen de vervanging en kwaliteitsverbetering van sanitairgebouwen en ontmoetingsgebouw. Deze hebben een specifieke functie en zijn ondersteunend aan het concept.

Het voornemen voorziet niet in capaciteitsuitbreiding; er is zelfs sprake van een netto afname in het totale gebied.

Ten aanzien van de opmerking met betrekking tot kennelijke strijd van de gewenste uitbreiding met Europese regelgeving, onder meer waar het gaat om het vrij verkeer van goederen en diensten kan in de context van het bestemmingsplan als ruimtelijk ordeningsinstrument worden gesteld dat er in de ruimtelijke onderbouwing een integrale belangenafweging heeft plaatsgevonden op basis van de relevante regelgeving en er geen sprake is van een belemmering van het vrije verkeer van goederen en diensten binnen de Europese Unie.

Het perceel Landschuurweg 3 heeft in het huidige bestemmingsplan Buitengebied deels de bestemming Woondoeleinden met de subbestemming verblijfsrecreatie in recreatiewoning (Wr) en deels de bestemming Agrarische doeleinden (Aln), zonder bouwblok. In het ontwerpplan heeft het perceel deels de bestemming Wonen en deels de bestemming Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden (AW-LN) verkregen.

Zoals betrokkene aangeeft is er in het verleden op het perceel Landschuurweg 3 te Veere een klein agrarisch bedrijf aanwezig geweest. In verband hiermee is het gerechtvaardigd om aan de bestemming Wonen de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf" toe te kennen.

Er bestaan voorts geen ruimtelijke belemmeringen om aan het gehele perceel Landschuurweg 3 de bestemming Wonen (sw-vab) toe te kennen.

Voor wat betreft Landschuurweg 5 kan opgemerkt worden dat deze accommodatie ligt binnen de bestemming Natuur, waarin het een specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie betreft. Voor dit perceel is een algemene uitbreidingsmogelijkheid van 20% opgenomen.

In de regels dient echter nog in de bestemmingsomschrijving (artikel 11.1) aangegeven te worden dat ter plaatse van de specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie sprake is van verblijfsrecreatie in een groepsaccommodatie. Voor de gebouwen dient verwezen te worden naar bijlage 6.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

- het gehele perceel Landschuurweg 3 verkrijgt de bestemming Wonen met de aanduiding specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf, W(sw-vab) (kaartblad 8);
- voor het perceel Landschuurweg 5 wordt in de bestemmingsomschrijving (artikel 11.1) aangegeven dat ter plaatse van de specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie sprake is van verblijfsrecreatie in een groepsaccommodatie. Voor de gebouwen dient verwezen te worden naar bijlage 6.

### **3.2 Zienswijze 97, Van Leeuwen Advies, de heer A.H. van Leeuwen, Kraaienestweg 1a, 4351 RS Veere, gedaan mevr. E.D.M. van Leeuwen, mevr. W. van Leeuwen-Van den Ende, J.A. de Keuning Onroerend Goed B.V., J.A. de Keuning Pensioen BV, De Heksenketel Veere B.V. en Haflingerhof De Heksenketel CV**

#### **Samenvatting**

Namens betrokkenen is een mondelinge zienswijze ingediend. Met deze zienswijze willen zij één en ander verduidelijken en aanvullen.

1. Betrokkene geeft aan dat het agrarisch bouwvlak op het perceel Kraaienestweg 1/1A te Veere niet is vergroot, terwijl dit bij dergelijke bouwvlakken op andere percelen wel is gebeurd. Met verwijzing naar een vergelijkbaar perceel aan de Meierweg heeft betrokkene nadrukkelijk naar voren gebracht dat het opnieuw creëren van zogezegd "een status aparte" voor het perceel in negatieve zin niet acceptabel is. Daarop is ambtelijk aangegeven dat er sprake is van een omissie en dat dat bij de vaststelling van het plan zou worden hersteld. Op welke wijze dat zal gebeuren is niet bekend. Verzocht wordt het bouwvlak op het gehele perceel, dat in totaal iets kleiner is dan 1,5 ha, te leggen.
2. Door het college is schriftelijk toegezegd, dat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een sanitaire voorziening annex recreatieruimte welwillend zal bezien. Deze zal gebouwd moeten worden buiten het bestaande bouwvlak. Bij aanpassing van het bouwvlak, zoals thans gewenst, zijn er geen beletselen meer om te komen tot concretisering van de toezegging van het college.
3. Betrokkene is gekant tegen het uitbreiden van agrarische bouwvlakken elders in het plan indien niet sinds het van kracht worden van het bestemmingsplan (2<sup>e</sup> herziening) door het gemeentebestuur expliciet het standpunt is ingenomen dat op een zodanig bouwvlak dat in het plan wordt vergroot een agrarisch bedrijf is gevestigd. Gezien de

ruimtelijke impact die de vergroting van agrarische bouwvlakken heeft (ook bij een latere omzetting naar de bestemming voormalig agrarisch bedrijf), moet daarmee zeer prudent worden omgegaan. Dit blijkt echter niet het geval. Tijdens de mondelinge zienswijze is verwezen naar een perceel aan de Bieweg (ongenummerd) te Veere. Dit perceel is in gebruik bij een particulier/aannemer. Ook is gewezen op het perceel Werendijksweg 12 te Zoutelande waarvan betrokkene zich niet kan voorstellen dat de bewoner betrokken is bij de exploitatie van een agrarisch bedrijf.

Betrokkene vindt dat, alvorens in het bestemmingsplan een agrarisch bouwvlak als zodanig wordt bestemd, door het gemeentebestuur eerst zal moeten worden vastgesteld of op dat agrarisch bouwvlak nog een agrarisch bedrijf is gevestigd, tenzij sinds het van kracht worden van de 2<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan door het gemeentebestuur al expliciet het standpunt is ingenomen dat daarop een agrarisch bedrijf is gevestigd. Dit ook nu krachtens de begripsomschrijving van het plan de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf veel eerder zal moeten worden aangenomen dan op grond van het huidige bestemmingsplan.

4. Betrokkene wenst dat de positieve bestemmingen in het huidige bestemmingsplan blijft gehandhaafd, dus ook de bestemming minicamping. Verder vindt betrokkene dat de positief bestemde theetuin als een horecagelegenheid zou moeten worden aangeduid (categorie 1 in bijlage 10 Staat van horeca-activiteiten), nu deze in bijlage 13 NED onder dagrecreatie als horeca is aangeduid. Wellicht is echter bedoeld de duiding als horeca in bijlage 3 een theetuin – en dus ook de theetuin aan de Kraaienestweg 1/1A – tevens als een horecagelegenheid aan te merken in de categorie 1 genoemd in bijlage 10 Staat van horeca-activiteiten.

5. Voor wat het gebruik van de bebouwing op het perceel Kraainestweg 1/1A wijst betrokkene op een in 2010 met de gemeente Veere gesloten convenant. Bovendien werd door het college toegezegd dat het overgangsrecht met betrekking tot het gebruik van toepassing werd geacht, zoals dat geformuleerd is in het huidige bestemmingsplan. Bovendien werd toegezegd dat het college er zich voor zou beijveren om het gebruik van de bebouwing op het perceel in het bestemmingsplan positief te bestemmen. Dit is schriftelijk vastgelegd, doch het stuk is kennelijk in een verkeerd dossier opgeborgen en kan hierbij dus niet worden overgelegd. Kwalijk is, dat het college noch wenst te erkennen noch wenst te ontkennen dat het bestaat. Inmiddels zijn in het ontwerpbestemmingsplan de twee woningen in het hoofdgebouw positief bestemd. De aangegeven bestemming vindt betrokkene passend. Betrokkene wenst dat ook het gebruik van de overige bebouwing op het perceel en het perceel positief wordt bestemd. Meer in het bijzonder wordt daarmee bedoeld op het gebruik van een aantal gebouwen als recreatiewoning.

6. In een bezwaar/beroepsprocedure over de herinrichting van het Veerse Kreek gebied is door het college het standpunt ingenomen dat bepaald gebruik van de bebouwing van het perceel en van het perceel, namelijk het verlenen van zorg en van werktherapie en dagbesteding aan (meervoudig) gehandicapten, illegaal is. Betrokkene meent dat daarmee inbreuk wordt gemaakt op het in 2010 gesloten convenant. Dat daargelaten vraagt hij zich af welk standpunt de gemeente dan inneemt over soortgelijke activiteiten op het bedrijf aan de Breeweg 23 te Koudekerke.

7. Tegen het huidige bestemmingsplan Veere Kraaienestweg 1 is destijds namens een aantal betrokkenen een zienswijze ingediend, die later is ingetrokken, na toezeggingen dat een aantal wensen via ambtelijke aanpassingen zouden worden ingewilligd. Tijdens de mondelinge zienswijze heeft betrokkene toegezegd de desbetreffende zienswijze alsnog toe te zenden. Als gevolg van vakantie van een medewerkster kan betrokkene die toezegging eerst begin volgende week gestand doen.

8. Het leggen van een natuurbestemming op de Polredijk wordt als onwenselijk gezien, daar de mogelijkheden op het perceel Kraaienestweg 1/1A daardoor kunnen/zullen worden beperkt. Indien de oranje lijn op de plankaart evenwijdig aan de Polredijk de geluidscontour aangeeft is onduidelijk of de mogelijkheden op dat perceel daardoor worden beperkt. Als dat zo is, dan is men daar tegen. Ook zijn zij gekant tegen het verruimen van het maximum aantal dBa dat voor de geluidscontour geldt.

9. Betrokkene is gekant tegen de begripsbepaling van agrarisch bedrijf omdat daarbij (doorslaggevende) betekenis wordt toegekend aan het aantal Nge. Er is meer dan voldoende jurisprudentie voorhanden waaruit kan worden afgeleid in welke situaties er sprake is van een agrarisch bedrijf. Verwezen wordt naar de begripsbepalingen in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Vlissingen.

10. Het perceel Bieweg 5 te Veere dat eigendom is van mevrouw E.D.M. van Leeuwen is onterecht ingetekend op de bestemmingsplankaart als deel uitmakend van het aangrenzende gemeentelijke sportcomplex. Het is niet voor de eerste maal dat het perceel op deze manier wordt wegbestemd. Betrokkene verlangt dat op het gehele perceel een agrarisch bouwvlak wordt geprojecteerd. Met een oppervlakte van naar schatting 240 m<sup>2</sup>.

11. Betrokkene schaart zich in het geheel achter de zienswijze die is ingediend door de SVR. Verzocht wordt om de inhoud daarvan als hier herhaald en ingelast aan te merken en als integraal deel uitmakend van deze zienswijze.

12. De woning Landschuurweg 7 te Veere is ten onrechte niet bestemd als voormalig agrarische bedrijfswoning. Juist omdat het een bedrijfswoning zou zijn is destijds de bouw van die woning vergund.

### **Beantwoording 97**

1. Het perceel Kraaienestweg 1 te Veere heeft in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied de bestemming Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden. Daarnaast zijn aan het perceel specifieke aanduidingen toegekend om recht te doen aan het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Kraaienestweg 1. Zo zijn de volgende functieaanduidingen tot stand gekomen: "dagrecreatie"; "specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen" en "specifieke vorm van horeca – theeschenkerij".

Hier is abusievelijk bij het agrarische bouwvlak van betrokkene de afwijkingsbevoegdheid voor het vergroten van het bouwvlak niet op de kaart vermeld. Deze omissie wordt vanzelfsprekend hersteld door voor de door betrokkene genoemde oppervlakte buiten het thans toegekende bouwvlak een gebiedsaanduiding "Wro-zone – afwijking vergroten bouwvlak" op te nemen. Ook hebben wij naar aanleiding van de zienswijze geconstateerd dat de genoemde functieaanduiding in de bestemmingsomschrijving (artikel 3) van het nieuwe bestemmingsplan alsnog opgenomen dient te worden. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca – theeschenkerij" is daarbij een theeschenkerij mogelijk waarvan het gezamenlijk oppervlak voor bezoekers ten hoogste 150 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedraagt.

2. Als betrokkene aan de voorwaarden voor de hiervoor genoemde afwijkingsbevoegdheid voldoet, behoeft de bouw van de beoogde sanitaire voorziening niet tot problemen te leiden. Het standpunt van betrokkene in deze delen wij dan ook en een verdergaande aanpassing van het bestemmingsplan op dit punt achten wij dan ook niet opportuun.

3. Bij het toekennen van een bestemming wordt de nodige zorgvuldigheid betracht. Het blijkt echter dat bij het perceel Bieweg (ong.) te Veere ten onrechte een Wro-zone op de bestemmingsplankaart is aangebracht. De Wro-zone is gesitueerd op gronden die bij anderen in eigendom is. De Wro-zone bij het perceel Bieweg (ong.) te Veere wordt dan ook van de kaart verwijderd.

Zowel in het huidige bestemmingsplan als in het nieuwe bestemmingsplan is onder voorwaarden de mogelijkheid opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging de bestemming van een agrarisch bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen, voormalig agrarisch bedrijf'. Eén van de voorwaarden is dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Voor zover betrokkene meent dat er agrarische bouwvlakken zijn toegekend aan percelen die niet ten behoeve van een agrarisch bedrijf worden ingezet, kunnen wij dat in een aantal gevallen niet ontkennen. Hoewel zowel in het huidige bestemmingsplan als in het nieuwe bestemmingsplan onder voorwaarden de mogelijkheid is opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging de bestemming van een agrarisch bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen, voormalig agrarisch bedrijf', is hieraan niet in alle gevallen

toepassing gegeven. Dit is gedaan om de omliggende agrariërs te beschermen en hun rechten op een ongestoorde agrarische bedrijfsvoering niet te beperken door de aanwezigheid van een zogenaamde 'burgerwoning'. Waar het tot 1 januari jongstleden zo was dat voor de beoordeling van de milieuhygiënische situatie de feitelijke situatie bepalend was, heden ten dage vormt de planologische situatie het toetsingskader. Toekenning van een andere bestemming dan Agrarisch leidt voor omliggende bedrijven tot ongewenste beperkingen. Wij menen hierbij recht te doen aan de belangen van een ieder.

4. De in het vigerende bestemmingsplan Kraaienestweg 1 opgenomen mogelijkheid ter plaatse een theetuin te exploiteren is, zoals reeds onder punt 1 is overwogen, behouden. Andere vormen van horeca zijn uitgesloten. Wij zien ook geen redenen om voor het perceel mogelijkheden tot het uitbreiden van de horecafunctie op te nemen.

Horecafaciliteiten vormen immers geen primaire functie in het buitengebied, hetgeen wij met deze specifieke functieaanduiding wensen te benadrukken. Door betrokkene zijn ook geen feiten of omstandigheden aangevoerd die een ander standpunt noodzakelijk maken. Een functieaanduiding voor een minicamping ontbreekt in het geheel in dit

bestemmingsplan, gehoor gevend aan de wens om in de gemeente te komen tot deregulering. Waar gebruikt gemaakt kan worden van algemene regels, is er voor gekozen om specifieke (en dus vaak perceelsgebonden) regels zoveel als mogelijk te voorkomen. Dit betekent dat ook voor het perceel Kraaienestweg 1 de algemene regels ten aanzien van minicampings gelden. Wij menen dat hiermee juist aan de wens van betrokkene, geen status aparte wenst voor het perceel Kraaienestweg 1, wordt voldaan.

5. Het convenant zoals door betrokkene genoemd heeft geresulteerd in het, thans vigerende, bestemmingsplan Kraaienestweg 1 voor het betrokken perceel. In dit bestemmingsplan is overgangsrecht opgenomen ten aanzien van zowel bouwen als gebruik. Het bestemmen van het gebruik ligt in deze dan ook in de rede. Uit jurisprudentie blijkt immers dat als het bestaande gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, maar dat handhavend optreden niet meer mogelijk is en het voorts niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd, een positieve bestemming de aangewezen weg is. Dat houdt in dat ten behoeve van de recreatiewoningen een functieaanduiding Recreatie-recreatiewoning, 3 eenheden opgenomen dient te worden.

6. Het door betrokkene aangehaalde convenant heeft geleid tot het bestemmingsplan Kraaienestweg 1. In dat bestemmingsplan, dat inmiddels onherroepelijk is, is de door betrokkene beoogde maatschappelijke functie niet opgenomen. Aangenomen mag worden dat deze functie dan ook niet aanwezig was op het moment van het van kracht worden van dat plan. Deze activiteiten worden dus in strijd met het bestemmingsplan uitgeoefend. Aan het convenant kunnen, door het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Kraaienestweg 1, niet de rechten ontleend worden die betrokkene beoogd. De vigerende planologische regeling is bindend. Dit wil niet zeggen dat de door betrokkene gewenste ontwikkeling niet mogelijk zou kunnen zijn, maar wel dat deze niet in dit bestemmingsplan wordt opgenomen nu er geen afzonderlijke ruimtelijke procedure aan ten grondslag ligt. Het staat betrokkene vrij een verzoek in te dienen voor de beoogde activiteit die dan op de eigen merites kan worden beoordeeld.

De activiteiten op het perceel Breeweg 23 te Koudekerke zijn vergund. Omdat de specifieke aanduiding op de ontwerpbestemmingsplankaart ontbreekt, zal deze alsnog op de kaart worden aangebracht.

7. De bedoelde zienswijze had betrekking op het thans geldende bestemmingsplan Kraaienestweg 1. Betrokkene heeft deze zienswijze ingetrokken als gevolg van toegezegde ambtelijke wijzigingen terzake de vaststelling van dat plan. Niet is aannemelijk gemaakt of gebleken dat deze toezeggingen niet correct in het bestemmingsplan Kraaienestweg 1 zijn verwerkt. Nu het bestemmingsplan Kraaienestweg onherroepelijk is geworden, de mogelijkheden van dat plan onverkort zijn overgenomen, een vergroting van het bouwvlak tot de mogelijkheden zal behoren en de zich op het perceel bevindende recreatiewoningen worden bestemd, menen wij dat wij de toezeggingen aan betrokkene correct gestand hebben gedaan en verdere aanpassingen aan het huidige plan niet noodzakelijk zijn.

8. De Polredijk wordt in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland aangemerkt als bestaande natuur. Aan deze dijk dienen wij dus primair dus de bestemming "BD (nw)" toe te kennen om niet in strijd met het provinciaal beleid te handelen. Vergelijkbare dijken kennen dezelfde bestemming, zodat ook in het kader van de rechtsgelijkheid geen grond is de bestemming aan te passen. De toekenning van de bestemming als zodanig kent geen externe werking ten aanzien van het perceel van betrokkene. Mocht hier al sprake van zijn, is dat het gevolg van andere wet- en regelgeving die beoogd de natuurwaarden te beschermen, zoals bijvoorbeeld de nabijheid van een Natura2000-gebied.

De geluidszone van de weg is het gevolg van de Wet geluidhinder, deze zone is als gevolg van die wet onverkort van toepassing, ook als deze niet op de verbeelding zou zijn opgenomen. Voor zover betrokkene dit als een beperking ervaart, menen wij hem erop te moeten wijzen dat deze zones bepaald zijn door de rijksoverheid ter bescherming van het woon- en leefklimaat rondom woningen.

Voor wat betreft het besluit kan het volgende worden opgemerkt. 53 dB geldt voor alle geluidgevoelige bestemmingen die in de toekomst geprojecteerd worden in het gebied tussen de 48 en de 53 dB contour. Voor het gebied tussen de weg en de 53 dB contour zijn zonder verder onderzoek geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk.

Deze hogere waarden gelden alleen voor incidentele geluidgevoelige bestemmingen in de geluidszone van de in de bij dit besluit behorende tabel genoemde wegen in het buitengebied van de gemeente Veere.

Op het perceel Kraaienestweg 1/1A is geen mogelijkheid om een geluidgevoelige bestemming te realiseren waardoor de mogelijkheden voor dat perceel ook niet worden beperkt op dat punt.

Als geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden genoemd: een woning in de zin van de Wet geluidhinder en bijvoorbeeld onderwijsgebouwen (ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, kinderdagverblijven).

9. De begripsbepaling van agrarisch bedrijf in het ontwerpbestemmingsplan is exact overgenomen van de begripsbepaling in het huidige bestemmingsplan. Daarbij is in de begripsbepaling niet opgenomen dat een doorslaggevende betekenis wordt toegekend aan het aantal Nge's. Wij kunnen ons voorstellen dat de omschrijving als gehanteerd wordt in het bestemmingsplan Buitengebied in Vlissingen als eenvoudiger wordt ervaren, er is minder onderscheid in agrarische bestemmingen en de bestemmingsomschrijving is korter, in die zin dat er minder bepalingen zijn. Wij menen echter dat onze bestemmingen accuraat en toepasbaar zijn voor ons gemeentelijke grondgebied, dat immers veel meer verschillende landschapstypen en functies kent dan Vlissingen. Het agrarisch gebied is hier naar verhouding ook veel groter, zodat dit verklaarbaar is. Dit geldt ook voor de wens het gebied enerzijds goed te beschermen en anderzijds ontwikkelingsmogelijkheden te bieden, teneinde aan alle belangen recht te doen en de waarde van het gebied voor inwoners en recreanten te behouden.

10. Het perceel Bieweg 5 heeft volgens het huidige bestemmingsplan een agrarische bestemming met bouwblok. Het perceel is in het ontwerpplan abusievelijk binnen de bestemming Sport ingetekend. Aan het perceel dient alsnog de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (AW-L) met bouwblok toegekend te worden.

11. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 98.

12. Aan de Landschuurweg is geen woning met het huisnummer 7. Wellicht bedoeld betrokkene Landschuurweg 9. Deze woning is in het verleden gebouwd als tweede dienstwoning op afstand. Bij de woning zijn op het perceel geen bedrijfsgebouwen aanwezig. In het huidige bestemmingsplan heeft de woning de bestemming Woondoeleinden zonder subbestemming verkregen. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de woning de bestemming Wonen zonder aanduiding verkregen, hetgeen gelet op de situatie juist is.

## **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel onder de volgende onderdelen:

- op de bestemmingsplankaart ter hoogte van het perceel Kraaienestweg 1/1A te Veere op de agrarische bestemming rondom het aangegeven bouwblok, een Wro-zone aan te geven als bedoeld in artikel 3.4.6 (kaartblad 8);
- in artikel 3.1 in de bestemmingsomschrijving opnemen dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca – theeschenkerij" een theeschenkerij waarvan het gezamenlijk oppervlak voor bezoekers ten hoogste 150 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedraagt;
- de WRO-zone bij het perceel Bieweg (ong.) te Veere wordt van de kaart verwijderd (blad 8);
- drie op het perceel Kraaienestweg 1/1A te Veere aanwezige recreatiewoningen worden als zodanig bestemd, "functieaanduiding Recreatie-recreatiewoning, 3 eenheden" (kaartblad 8);
- aan het perceel Breeweg 23 te Koudekerke wordt de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – NED" toegevoegd (kaartblad 13)
- het perceel Bieweg 5 te Veere verkrijgt de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (AW-L) met bouwblok (kaartblad 8).

### **3.2 Zienswijze 98 Stichting Vrije Recreatie, de heer A.H. van Leeuwen, Kraaienestweg 1a, 4351 RS Veere, Samenvatting**

De Stichting Vrije Recreatie (SVR) is van oordeel dat in het bestemmingsplan zou uitgegaan moeten worden van het huidige aantal uitgegeven vergunningen en ontheffingen voor het kleinschalig kamperen. Dat aantal zou in het bestemmingsplan moeten worden gefixeerd door een voorschriftenlijst op te nemen zoals de huidige voorschriftenlijsten 10 en 10A in het huidige bestemmingsplan. Daarmee zou dan ook de tekst van de nieuwe kampeerverordening aanzienlijk eenvoudiger kunnen zijn. De SVR is tegen verdere capaciteitsuitbreiding.

De SVR is er tegen gekant dat de thans bestaande zonering in het bestemmingsplan is losgelaten. Naar de mening van de SVR zijn de argumenten die destijds zijn aangevoerd bij het bestemmingsplan Buitengebied (2<sup>e</sup> herziening) om de zonering in te stellen c.q. in stand te laten nog immer actueel. Daargelaten dat de SVR tegen verdere uitbreiding van het kleinschalig kamperen is, is zij daar temeer tegen gekant als die uitbreiding plaats zou vinden in het gebied dat is gelegen in de kustzone zoals aangegeven in het huidige bestemmingsplan. En wel op grond van planologische overwegingen.

De SVR is van oordeel dat ook in planologisch opzicht aan het kleinschalig kamperen en dus in het plan geen verdergaande beperkingen behoren te worden opgelegd dan aan andere kampeervormen.

De SVR is gekant tegen de uitbreiding van de Natuurcamping Het Veerse Gat van Staatsbosbeheer. Op grond van de huidige regelgeving mogen er kennelijk niet meer dan 42 kampeerplaatsen aanwezig zijn. Het "inwisselen" van het groepskampeerterrein met als gevolg een aanzienlijke uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen op de natuurcamping kan worden bestempeld als "creatief boekhouden". De ruimtelijke onderbouwing is deels onjuist en deels onvolledig. Op korte termijn zal dit standpunt nader worden toegelicht en onderbouwd. Opgemerkt wordt dat kennelijk de ligging in de EHS niet als een belemmering wordt gezien in het plan. Dat is zeer bevreemdend, nu eerder de uitbreiding met 10 plaatsen van een bij de SVR aangesloten minicamping werd geblokkeerd juist vanwege de ligging daarvan in de EHS. Achteraf bleek de minicamping niet in de EHS te liggen. De SVR is van mening dat een MER met betrekking tot de uitbreiding verplicht is en voor zover dat standpunt onverhoopt onjuist zou zijn, zeer gewenst. De SVR is er van overtuigd dat al vooruitlopend op de uitbreiding en ten gerieve daarvan het Veerse Kreekgebied met gebruikmaking van gemeenschapsgeld is opgeplust en dat aldus en met het in het plan accommoderen van de gewenste uitbreiding er sprake is van strijd met Europese regelgeving, onder meer waar het gaat om het vrij verkeer van goederen en diensten.



Een deel van de aangelegde voorzieningen is overigens slechts toegankelijk voor het publiek buiten het kampeerseizoen.

Na de uitbreiding onderscheidt het kamperen op het natuurkampeerterrein zich in niets van andere kampeervormen op Walcheren, daargelaten de ligging in een natuurgebied. Het is voorzienbaar dat op enig moment Staatsbosbeheer de natuurcamping af zal stoten met als argument dat de exploitatie daarvan geen deel (meer) uitmaakt van haar kerntaken en dat een private investeerder daarin een belang zal nemen, die dan ongetwijfeld uit zal zijn op verdere capaciteitsuitbreiding. Dat moet het gemeentebestuur niet willen en daarom moet het ook niet een eerste stap in die richting zetten.

Deze zienswijze is ook namens de bij de SVR aangesloten exploitanten van minicamping Victoria te Oostkapelle, minicamping Kalfhoek te Oostkapelle, minicamping Haflingerhof De Heksenketel te Veere en minicamping Waayenburg te Zoutelande ingediend.

### **Beantwoording 98**

Voor wat betreft de opmerking dat verdere capaciteitsuitbreiding van het aantal standplaatsen moet worden tegengegaan, geldt dat er vanuit planologisch opzicht geen beperking is aan het aantal minicampings. Echter, daarbij wordt er op gewezen, dat gelet op artikel 2 lid 2 onderdeel e van de Kampeerverordening 2013 de planologische mogelijkheden in de praktijk slechts kunnen worden ingevuld tot de door de gemeenteraad bij besluit van 15 december 2011 vastgestelde bovengrens van 3.015 standplaatsen. Dit betekent dat de uitbreiding ten opzichte van het bestaande aantal standplaatsen in de praktijk slechts zeer beperkt zal zijn. Tegen deze achtergrond behoeft op voorhand niet te worden geoordeeld dat de theoretische verruiming van de planologische mogelijkheden in strijd komt met een goede ruimtelijke ordening: van een ongebreidelde uitbreiding van het aantal standplaatsen zal ondanks de planologische verruiming geen sprake zijn. Tevens wordt er op gewezen, dat het bestemmingsplan niet het aangewezen instrument is om het aantal standplaatsen te fixeren of te quoteren. Dit wordt dan ook geregeld in de Kampeerverordening 2013.

Ten aanzien van de inhoudelijke verantwoording van de keuze om de (uitbreiding van) minicampings onder voorwaarden mogelijk te maken op elke locatie waar een agrarisch bouwvlak aanwezig is, wordt verwezen naar hetgeen hierover in de antwoordnota naar aanleiding van de inspraakreacties op de Kampeerverordening 2013 is opgenomen. Het laten vervallen van de zonering is een uitvloeisel van de Evaluatienota kleinschalig kamperen, die op 22 september 2011 is vastgesteld. Deregulering, iedereen gelijke kansen en een objectieve regeling zijn daaruit als belangrijke uitgangspunten voor het nieuwe kampeerbeleid naar voren gekomen. Om die reden is de zonering vervallen. Als planologisch argument kan daaraan worden toegevoegd, dat het aantal agrarische bouwvlakken in de kustzone waar op dit moment geen minicampings zijn gerealiseerd en waar voldaan wordt aan de overige eisen slechts beperkt is. Deze vaststelling, gezien in samenhang met de bovengrens aan het totaal aantal standplaatsen, maakt dat het loslaten van het zoneringsprincipe planologisch aanvaardbaar moet worden geacht. Ten aanzien van de opmerking dat aan het kleinschalig kamperen geen verdergaande beperkingen behoren te worden opgelegd dan aan andere kampeervormen, geldt dat in het unieke karakter van het kleinschalig kamperen de verantwoording van het eigen planologisch regime voor wat betreft het kleinschalig kamperen ligt besloten. Voor zover de SVR van mening is dat hiermee de grens van ongeoorloofde marktregulering wordt overschreden geldt, dat van marktregulering geen sprake is, omdat het onderscheid - voor zover daarvan kan worden gesproken - is gebaseerd op een ruimtelijk relevante invalshoek, te weten het behoud en de versterking van de landschappelijke beeldkwaliteit en de kleinschaligheid van het Walcherse agrarisch landschap.

De ontwikkeling van de Natuurcamping Het Veerse Gat van Staatsbosbeheer betreft het samenvoegen en verdunnen van twee recreatieterreinen. Er is geen sprake van een netto toename van recreatieterreinen en/of standplaatsen in de directe omgeving. Er is zelfs sprake van een afname van 52 personen.

De aanpassingen van de camping liggen alle binnen de grenzen van de EHS. De maatregelen zijn niet in strijd met de natuur- en beheertypen die op de gronden van toepassing zijn. De nieuwe voorzieningen worden landschappelijk ingepast, zodanig dat bestaande ecologische structuren behouden blijven. Het gewenste dunnen sluit in zekere zin aan bij de voor de productie van hout noodzakelijke maatregelen. Van belangrijke nadelige effecten op de aanwezige planten en dieren is geen sprake, waarmee evenmin sprake is van een netto verlies van aanwezige waarden in dit deel van de EHS. De kwaliteit en functie van het natuurgebied blijft gewaarborgd en zal na afronding naar verwachting in beperkte mate kunnen verbeteren als het voornemen om tot een structuurrijker bos te komen slaagt.

In bijlage D van het besluit m.e.r. genoemde activiteiten is onder meer 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen' opgenomen. Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarbij het om:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar.
- Een oppervlakte van 25 hectare of meer;
- 100 ligplaatsen of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de EHS en binnen een milieubeschermingsgebied, dient het te worden gecategoriseerd als 'gevoelig gebied'. Het totale plan kan al deels binnen het vigerende bestemmingsplan al worden uitgevoerd. Voor het uitbreidings-/concentratiegebied wordt een aanpassing aan het vigerende bestemmingsplan voorgesteld.

Dit deelgebied heeft een oppervlakte van circa 3 ha. Om een goed beeld van de totale effecten van het initiatief naar de omgeving te geven, zijn in dit hoofdstuk de effecten van de totale voorgenomen activiteiten in het gebied beschreven, dus inclusief de aanpassingen aan de bestaande camping. De totale beoogde inrichting, waarvan 5,9 hectare bestaande vergund terrein, heeft een oppervlakte van bijna 9 ha. Dit betekent dat de norm van 10 ha in gevoelig gebied niet wordt overschreden. Het aantal bezoekers per jaar overschrijdt de drempel van 250.000 niet (Bron: rapport van Grontmij, 18 oktober 2012, kenmerk: GM-0078124.)

Het uitvoeren van een passende beoordeling (en dus een plan-MER procedure) vanwege mogelijke beïnvloeding van een beschermd Natura 2000-gebied in de omgeving is bij dit project niet aan de orde (zie rapport Grontmij, 18 oktober 2012, kenmerk: GM-0078124). Ook in de provinciale milieuverordening zijn geen specifieke aanvullende voorwaarden omtrent een eventuele m.e.r.-plicht opgenomen.

Het bovenstaande betekent samengevat dat ten behoeve van de besluitvorming over voorliggend ruimtelijke onderbouwing geen m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling die reeds is uitgevoerd. Zie het rapport van Grontmij, 18 oktober 2012, kenmerk: GM-0078124.

De openbare voorzieningen (zoals het parkeerterrein en het ontmoetingsgebouw[open constructie]) zijn toegankelijk voor het publiek, ook tijdens het kampeerseizoen. De extra bebouwingsmogelijkheden betreffen de vervanging en kwaliteitsverbetering van sanitairgebouwen en ontmoetingsgebouw. Deze hebben een specifieke functie en zijn ondersteunend aan het concept.

Het voornemen voorziet niet in capaciteitsuitbreiding; er is zelfs sprake van een netto afname in het totale gebied.

Ten aanzien van de opmerking met betrekking tot kennelijke strijd van de gewenste uitbreiding met Europese regelgeving, onder meer waar het gaat om het vrij verkeer van goederen en diensten kan in de context van het bestemmingsplan als ruimtelijk ordeningsinstrument worden gesteld dat er in de ruimtelijke onderbouwing een integrale belangenafweging heeft plaatsgevonden op basis van de relevante regelgeving en er geen sprake is van een belemmering van het vrije verkeer van goederen en diensten binnen de Europese Unie.

## **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 99, Van Leeuwen Advies, de heer A.H. van Leeuwen, Kraaienestweg 1a, 4351 RS Veere, gedaan namens de heer W.J. Breel, Bieweg 8 te Veere**

#### **Samenvatting**

Op 26 februari 2013 heeft betrokkene bezwaar aangetekend tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 9 januari 2013 waarbij de aangevraagde kampeervergunning ex artikel 2 sub b van de Verordening Kleinschalig kamperen Veere 2008 voor het perceel Bieweg 8 te Veere is geweigerd.

Het wordt allereerst als onbetamelijk gezien dat daar waar tijdig en onder opgaaf van redenen om nader uitstel is gevraagd, het college in wezen rauwelijks heeft geweigerd om de gevraagde kampeervergunning te verlenen. Voor de weigering wordt ook aangevoerd dat de aanvraag niet kan worden aangehouden om het eventueel mogelijk te maken – zoals was verzocht – om de planologische procedure als het ware in te schuiven in de procedure tot vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied.

Het laatst genoemde argument komt buitengewoon gezocht voor. Ook omdat wat de ruimtelijke onderbouwing aangaat kan worden aangehaakt bij die welke eerder is overgelegd in de procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning voor de bouw van een tweede bedrijfswoning op het agrarisch bouwvlak aan de Bieweg 8. Het lijkt onnodig om zagezegd "het wiel ten tweeden male uit te vinden".

Betrokkene verzoekt dan ook in heroverweging op het bezwaar de genoemde ruimtelijke onderbouwing c.a. ook ten grondslag te leggen aan de beslissing op dat bezwaar.

Bovendien wordt met klem verzocht om in heroverweging op het bezwaar de onderhavige planologische procedure in te schuiven in die ter vaststelling van het bestemmingsplan. Verzocht wordt deze brief ook aan te merken als een tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied ingediende zienswijze.

#### **Beantwoording**

De regels met betrekking tot de exploitatie van kleinschalige kampeerterrainen zijn opgenomen in de Kampeerverordening. De ruimtelijk relevante aspecten van het kleinschalig kampeerbeleid zijn doorvertaald in het nieuwe bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn algemene regels opgenomen. Dit houdt in dat voor de minicampings ook algemene regels zijn opgenomen, en dus geen perceelsgebonden specifieke aanduidingen.

De beslissing op het bezwaarschrift over de geweigerde kampeervergunning is al verzonden, dus in zoverre is dat deel van de brief afgehandeld.

Voor wat betreft de opmerking in het bezwaarschrift dat verzocht wordt de ruimtelijke onderbouwing "in te schuiven" in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied en dat verzoek aan te merken als zienswijze, kan het volgende worden opgemerkt.

Allereerst dient opgemerkt te worden dat vooruitlopend op de beslissing op bezwaar is medegedeeld dat de door betrokkene aangeleverde ruimtelijke onderbouwing niet kan dienen als onderlegger voor het starten van de wijzigingsprocedure onder het vigerende bestemmingsplan. (De ruimtelijke onderbouwing had betrekking op de bouw van een tweede bedrijfswoning aan de Bieweg 8. Er wordt niet ingegaan op het realiseren van een nieuwe minicamping en de daarvan te verwachten ruimtelijke effecten. De ruimtelijke onderbouwing sluit daarmee niet aan op de aanvraag. Bovendien wordt in de ruimtelijke onderbouwing uitgegaan van inmiddels verouderd beleid.)

In het nieuwe bestemmingsplan is voor realisering van een kleinschalig kampeerterrain bij een agrarisch bouwvlak geen wijzigingsprocedure nodig, aangezien een zodanig gebruik van de grond bij recht wordt toegestaan. Met het verzoek wenst betrokkene kennelijk te bereiken dat in het bestemmingsplan het gebruik als minicamping uitdrukkelijk positief wordt bestemd, maar de toekenning van een dergelijke bestemming strookt niet met de in het nieuwe bestemmingsplan gehanteerde planmethodiek. Reeds daarom is er geen aanleiding om aan het verzoek medewerking te verlenen, aangezien

voor de Bieweg 8 hiermee zonder noodzaak een uitzonderingspositie zou worden gecreëerd.

Daar komt bij dat het verlenen van medewerking aan het verzoek de voor de verkrijging van een kampeervergunning en ontheffing op basis van de huidige verordening kleinschalig kamperen vereiste wijzigingsprocedure wordt omzeild. Als die planologische toestemming bestaat althans duidelijk is dat de toestemming planologisch wordt geregeld, is er in beginsel namelijk geen reden om de (onder de huidige verordening) aangevraagde kampeervergunning te weigeren (waar dat in de beslissing op bezwaar wel is gedaan omdat nu eenmaal geen wijzigingsprocedure kon worden gevoerd).

Medewerking aan het verzoek leidt kort gezegd tot een situatie die de gemeente Veere juridisch niet heeft beoogd en brengt - gelet op de quotering van het aantal uit te geven standplaatsen - de heer Breel ten onrechte in een voordeliger positie ten opzichte van andere (potentieel) gegadigden voor een kampeervergunning.

Ten slotte verwijzen wij naar de beslissing op bezwaar en de in regelgeving (de kampeerverordening) neergelegde keuze om ten behoeve van de aanvraag kampeervergunning toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid in het huidige bestemmingsplan. Indien betrokkene daar geen gebruik van wenst te maken, kan gewoon worden gewacht op de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. Een afzonderlijke positieve bestemming is niet aan de orde.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

## **4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

Naast dat er naar aanleiding van ingediende zienswijzen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied wijzigingen aangebracht moeten worden, is het noodzakelijk ook ambtshalve wijzigingen door te voeren.

### **4.1.1. Verbeelding/kaart**

-voor zone bij Camping De Zandput te Vrouwenpolder moet de begrenzing aangegeven worden (kaartblad 3)

-grens tussen 3 W en rw aan de Lepelstraat 8 Vrouwenpolder moet op juiste wijze aangegeven worden (kaartblad 3)

-het gebied waar paardenstallen in Westkapelle mogen gebouwd worden dient gecompleteerd te worden met strookje aan de Oude Zandweg (kaartblad 5)

-perceel Herenweg 2 te Aagtekerke, de aanduiding "specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen (sw-2bw)" schrappen (kaartblad 5)

-Babelweg 8 te Domburg, de aanduiding "specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen (sw-2bw)" schrappen (kaartblad 5)

-deel van het buurtschap Mariekerke (Mariekerke 12) opnemen binnen aangegeven bestemming Wonen (kaartblad 10).

-in de bestemming Wonen-Landgoed aan de Thijsweg/Houtenburgseweg te Zoutelande dient de strook langs de weg aan de zijde van zomerhuizerterrein Het Kustlicht de agrarische bestemming te verkrijgen. Moet duidelijk worden dat er maximaal twee bijgebouwen van elk 225 m<sup>2</sup> gebouwd mogen worden, waarvan de maximale goothoogte 4,50 meter bedraagt en de maximale bouwhoogte 8 meter. De reden hiervan is dat de

bijgebouwen qua stijl, detaillering en maatvoering aan moeten sluiten bij het hoofdgebouw. Dit betekent dat de schaalgrootte van de gebouwen, en daarmee de bijbehorende goot- en nokhoogte overeenkomstig het hoofdgebouw moeten zijn. Praktisch gezien is een doorgang nodig vanuit het "binnenplein" naar de achterliggende parkeerplaats. Deze doorgang dient hoog genoeg te zijn voor een tractor om onderdoor te kunnen. Dit bepaald mede de hoogte (kaartblad 9).

-bij de Horecabestemming Kaasboerweg 2 Biggekerke moet de aanduiding "specifieke vorm van horeca - hotel/café/restaurant/pension met sportvoorzieningen" toegevoegd worden (kaartblad 10).

-Wilgenhoekweg 30A Serooskerke, de aanduiding specifieke vorm van sport aanpassen in "specifieke vorm van sport - manege1 (ss-ma-1)" (kaartblad 7).

-Kloosterweg 8 Aagtekerke, agrarisch bouwblok totaan de weg uitbreiden (kaartblad 10).

-het perceel Oostkapelseweg 46 Serooskerke, dient de bestemming Wonen te verkrijgen (kaartblad 7).

-bouwblokken binnen de bestemming Waterstaat-Waterkering dienen verruimd te worden zodat afwijking uitbreiding in principe mogelijk is (o.a. Westkapelseweg 19 Zoutelande, kaartblad 9).

-bouwblokken van de Wonen-Landhuisbestemmingen aan de Valkenisseweg te Biggekerke dienen verruimd te worden, zodat de in de regels aangegeven oppervlakten ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden (o.a. Valkenisseweg 61, kaartblad 12b).

-Bouwblok Wonen aan de Molenweg te Oostkapelle met de aanduiding "5" en "rw" wordt aangepast in Wonen "7" (kaartblad 6).

-agrarisch bouwblok Sint Janskerke 8 te Zoutelande, aan de oostzijde verkleinen, vervolgens dit gedeelte aan de noordzijde toevoegen, daarna uitbreidingsgedeelte (wro-zone) aan noordzijde toevoegen (kaartblad 9).

-agrarisch bouwblok Thijsweg ong. te Zoutelande, aan de zuidzijde verkleinen en dit vervolgens aan de oostzijde toevoegen, daarna uitbreidingsgedeelte (Wro-zone) aan oostzijde toevoegen (kaartblad 9).

-agrarisch bouwblok Veerseweg 97A te Veere wordt aangepast en wel zodanig dat het bouwblok niet op het perceel Veerseweg 95 is gesitueerd (kaartblad 12A).

-bouwblok Blauwpoortseweg 7 te Zoutelande aanpassen aan noord- en zuidzijde (kaartblad 9).

-bouwblok Kalfhoeksepad 4 te Aagtekerke aanpassen aan westzijde (kaartblad 6).

-het agrarisch bouwblok Kanaalweg Oostzijde 7-9 te Veere volledig opnemen in bestemmingsplan Buitengebied (kaartblad 8).

-de uitbreidingsmogelijkheid (wro-zone) agrarische bouwblokken (artikel 3.4.6 en 4.4.6) op de digitale kaart conform de analoge kaart opnemen.

-in verband met de aanleg/aanpassing van een fietspad ter hoogte van de kruising Hondegemsweg-Wilgenhoekweg te Serooskerke de agrarische bestemming aanpassen in de bestemming Verkeer (kaartblad 7)

- voor de Veerse Dam te Vrouwenpolder moet de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering aangegeven worden (kaartblad 4).
- aan perceel Noordweg 4 te Biggekerke de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf" toevoegen, W(sw-vab) (kaartblad 10).
- agrarisch bouwblok Lepelstraat 18 te Vrouwenpolder in westelijke richting aanpassen (kaartblad 3).
- bouwblok hoek Prelaatweg/Geschieresweg te Aagtekerke aanpassen in Wonen 2 (kaartblad 5).
- bouwblok Sint Jan ten Heereweg 4 te Aagtekerke aan west- en noordzijde verruimen (kaartblad 5).
- bouwblok Middelburgseweg (Buttinge) te Grijpskerke met de bestemming Wonen 8 en (rw) aanpassen in Wonen 9 (kaartblad 11).
- het agrarisch bouwblok Braamweg 12 te Koudekerke in oostelijke richting aanpassen (kaartblad 13).
- bij bouwblok Vrouwenpolderseweg 83 te Vrouwenpolder de maximale toegestane oppervlakte van 258 m<sup>2</sup> aangegeven (kaartblad 4).
- bij bouwblok Vrouwenpolderseweg 81 te Vrouwenpolder de maximale toegestane oppervlakte van 681 m<sup>2</sup> aangegeven (kaartblad 4).
- bouwblok Hogelandseweg 2 te Grijpskerke in noordelijke richting verruimen, bovendien wordt na gevoerde wijzigingsprocedure een woning in de schuur aangebracht zodat het aantal woningen op 2 komt, waardoor de bestemming aangepast moet worden als volgt: W (sw-vab)2, (kaartblad 11).
- bouwblok Dunoweg 12 te Oostkapelle (W)(op) aanpassen in (W)2 (kaartblad 3).
- Strandweg 15 te Koudekerke wordt aangepast in Recreatie met de aanduiding recreatiewoning met 5 eenheden (kaartblad 12b).
- op het perceel van Terra Maris te Oostkapelle wordt alsnog een bouwvlak ingetekend voor een loods van 184,5 m<sup>2</sup> met een bouwhoogte van 5 m (kaartblad 2).
- in vlak Recreatie (kampeerterrein) aan de Noorddijk 2 te Vrouwenpolder toevoegen dat het maximum aantal standplaatsen 45 bedraagt (kaartblad 4).
- uitbreidingsgedeelte bouwblok (wro-zone) gelegen achter het perceel Schellachseweg 5 te Gapinge maar op gronden van Schellachseweg 3a te Gapinge verwijderen (kaartblad 8).
- bouwblok Jacob Catsweg 4 te Grijpskerke (Wsw-vab) verkleinen waar door aan de achterzijde (van noord naar zuid) een rechte lijn ontstaat (kaartblad 11)
- agrarisch bouwblok Loodholseweg 5 te Grijpskerke aan de westzijde aanpassen, zodat schuur in het bouwblok staat (kaartblad 6).
- aan de Mosselplaat en Schutteplaat moet de aanduiding "natuurwaarden" toegevoegd worden, waardoor de bestemming Recreatie met de functieaanduiding dagrecreatie en natuur van toepassing wordt (kaartblad 8).

- aan de binnendijk (Vroondijk) moet primair de bestemming "BD (nw)" toegekend worden op basis van de provinciale verordening (kaartblad 4).
- naast de vliedberg aan de Geschieresweg te Aagtekerke is het gehele perceel in de provinciale verordening begrensd als bestaande natuur EHS. Dit houdt in dat het gehele perceel de bestemming natuur moet verkrijgen (kaartblad 5).
- de zonering open, nagenoeg onbebouwd gebied moet op basis van de provinciale verordening verder doorgetrokken worden (kaartblad 5).
- de zonering open, nagenoeg onbebouwd gebied moet conform de provinciale verordening aangepast worden (kaartblad 6).
- het gedeelte van de Polredijk dat in de provinciale verordening is aangeduid als binnendijk moet de bestemming "Beschermd dijk (nw)" verkrijgen (kaartblad 8).
- in de schuur aan de Liebertsweg 5 te Vrouwenpolder is sprake van een NED in de vorm van een hotel, zodat de bestemming aangepast wordt in W (sw-vab) (sh-hot NED), (kaartblad 4).
- reeds jaren bestaande paardenstal Valkenisseweg 40f te Biggekerke bestemmen met de "specifieke vorm van agrarisch – paardenstal (sa-pst)" met vermelding van de bestaande oppervlakte (110 m<sup>2</sup>) en de bestaande hoogte (kaartblad 10).
- bouwblok Westkapelseweg 50/50A te Zoutelande in noordelijke richting verruimen (kaartblad 9).
- binnen de bestemming Recreatie-Strand moet de bestaande hoofdbadpost met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 6 meter opgenomen worden (kaartblad 4).
- binnen de bestemming Natuur-Strand moeten de bestaande 2 badposten met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3,5 meter opgenomen worden (kaartblad 3).
- binnen de bestemming Natuur-Strand moet de bestaande badpost met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3,5 meter opgenomen worden (kaartblad 5).
- binnen de bestemming Recreatie-Strand moet de bestaande hoofdbadpost met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 6 meter opgenomen worden (kaartblad 5).
- binnen de bestemming Recreatie-Strand moet de bestaande hoofdbadpost met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 6 meter opgenomen worden (kaartblad 2).
- binnen de bestemming Recreatie-Strand moet de bestaande badpost met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3,5 meter opgenomen worden (kaartblad 2).
- binnen de bestemming Natuur-Strand moet de bestaande hoofdbadpost met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 6 meter opgenomen worden (kaartblad 2).

-binnen de bestemming Natuur-Strand moeten de bestaande 2 badposten met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3,5 meter opgenomen worden (kaartblad 2).

-binnen de bestemming Recreatie-Strand moet de bestaande hoofdbadpost met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 6 meter opgenomen worden (kaartblad 9).

-binnen de bestemming Recreatie-Strand moeten de 2 bestaande badposten met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3,5 meter opgenomen worden (kaartblad 9).

-binnen de bestemming Waterstaat-Waterkering moeten de 2 bestaande hoofdbadposten met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 6 meter opgenomen worden (kaartblad 9).

-binnen de bestemming Recreatie-Strand moet de bestaande hoofdbadpost met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 6 meter opgenomen worden (kaartblad 12b).

-binnen het agrarisch bouwblok Tolweg 9 te Biggekerke dient de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – agrarisch hulp- en nevenbedrijf (sa-ahn)" toegevoegd te worden (kaartblad 13).

-aan de bestemming Wonen op het perceel Hondegemsweg 8 te Grijskerke de aanduiding "specifieke vorm van wonen –voormalig agrarisch bedrijf" en de aanduiding "Nieuwe Economische Drager" toevoegen ten behoeve van het dierenpension.

#### **4.1.2. Regels**

-aan artikel 9.1 (Horeca) moet de aanduiding "specifieke vorm van horeca - hotel/café/restaurant/pension met sportvoorzieningen" opgenomen worden.

-omschrijving 4.7 wijzigingsbevoegdheid – wro zone 1. ("Burgemeester en wethouders .... het volgende:") opnemen onder 4.7.11.

-aan de artikelen 3.4.8 en 4.4.8 toevoegen wat de AAZ en het waterschap moeten beoordelen.

-in artikel 3.7.8. onder f verwijzen naar e.

-de verevening vervalt bij Nieuwe Economische Dragere, dus "de ruimtelijke kwaliteitswinst" schrappen in de artikelen 3.4.7.h, 4.4.7 h en 20.4.2.g.

-in artikel 3.5.2. 1 en 2 worden de aantallen kampeermiddelen vermeld die toegestaan zijn bij fruitboomteeltbedrijven aan De Randduinweg en de Groeneweg. Onder 1 en 2 het woord "toeristische" toevoegen.

-artikel 26.4.2.d. (uitzonderingen op sloopverbod WA-3) "60 m<sup>2</sup>" wijzigen in "500 m<sup>2</sup>".

-in diverse artikelen de bewoording "aanlegvergunning" aanpassen in "omgevingsvergunning voor activiteit aanleggen".

-artikel 16.2.2. a aanpassen als volgt "de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 meter respectievelijk 10 meter".



-aan artikel 16.2.2. c toevoegen "ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" mogen, voor zover niet aanwezig dan wel te realiseren binnen het bestaande bouwvolume, bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 60 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. bij uitbreiding van een bestaand bijgebouw de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan die van het bestaand bijgebouw;
2. in het geval dat een geheel nieuw bijgebouw wordt gebouwd de goot- en de bouwhoogte ten hoogste 3 meter respectievelijk 7 meter mag bedragen".

-aan artikel 16.2.3 toevoegen "ter plaatse van de aanduiding manege mag de bouwhoogte van een stapmolen niet meer bedragen dan 4 meter"

-in artikel 12 (Natuur-Buitenplaats) moet, omdat de buitenplaatsen onderdeel uitmaken van de EHS overeenkomstig de provinciale Verordening, alsnog in de doeleindenomschrijving tot uitdrukking komen dat er primair sprake is van een natuurbestemming.

-artikel 3.1.j aanpassen door de natuurwaarden op te nemen, waardoor j komt te luiden: "het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschaps, natuurwaarden en/of cultuurhistorische waarden";

-artikel 4.1.l aanpassen door de natuurwaarden te schrappen, waardoor l komt te luiden: "het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschaps en/of cultuurhistorische waarden";

-in artikel 3.8.3. b moet de formulering bij de voorwaarden omgevingsvergunning aangepast worden als volgt: "..... met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt".

-in artikel 4.8.3. b moet de formulering bij de voorwaarden omgevingsvergunning aangepast worden als volgt: "..... met dien verstande dat het inwinnen van advies niet vereist is indien planvorming op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland plaatsvindt".

-in artikel 11 (Natuur) dient de aanduiding "dagrecreatie" opgenomen te worden, waarbij aangegeven wordt dat het hier gaat om aan de natuur ondergeschikt extensief dagrecreatief medegebruik.

-de Kapel aan de Hogelandseweg (sectie L, nr.1806) is in de provinciale verordening aangeduid als landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol. Het perceel heeft de bestemming Maatschappelijk, zodat in artikel 10 voor het behoud en bescherming van deze waarden een omgevingsvergunning/aanlegvergunningstelsel opgenomen moet worden.

-in artikel 28 (Waterstaat-Waterkering) wordt een bepaling opgenomen voor de 2 bestaande hoofdbadposten met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 6 m per hoofdbadpost.

-in artikel 18 (Recreatie-Strand) wordt een bepaling opgenomen voor de 5 bestaande hoofdbadposten met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 6 m per hoofdbadpost.

-in artikel 18 (Recreatie-Strand) wordt een bepaling opgenomen voor de 3 bestaande badposten met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3,5 m per badpost.

-in artikel 11 (Natuur-Strand) wordt een bepaling opgenomen voor de bestaande hoofdbadpost met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 6 m.

-in artikel 11 (Natuur-Strand) wordt een bepaling opgenomen voor de 5 bestaande badposten met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3,5 m per badpost.

-in artikel 3.1 (Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden) wordt in de bestemmingsomschrijving de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – agrarisch hulp- en nevenbedrijf (sa-ahn)" toegevoegd.

-artikel 21 (Wonen-Landgoed) zal verduidelijkt worden door aan te geven wat onder de begrippen "hoofdgebouw", "woning" en "wooneenheid" wordt verstaan. Voorts dienen de aanduidingen in de regels in overeenstemming met de aanduidingen op de kaart gebracht te worden. Dit betreft de aanduidingen "bos" en "natuur".

Tevens dient het woord "bedrijfswoning" in de aanhef van artikel 21.5 gewijzigd te worden in "wooneenheid".

Eveneens moet artikel 21.2.2. b aangepast worden en wel zodanig dat duidelijk is dat het cijfer op de bestemmingsplankaart het aantal landgoederen aangeeft.

-in artikel 1.66 is in het ontwerpbestemmingsplan als begripsbepaling van strandhuis opgenomen: een gebouw, opgericht en gebruikt voor verblijfsrecreatie, dat gedurende het zomerseizoen (april t/m november) een standplaats inneemt op het strand. De termijn moet aangepast worden in april t/m oktober.

-in artikel 16.2.2. dient alsnog opgenomen te worden: de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>.

-op bijlage 7 (Monumenten en karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) dient het Catshuis, Jacob Catsweg 2 te Grijskerke opgenomen te worden.

#### **4.1.3. Toelichting**

-In hoofdstuk 5.7. landgoederen en buitenplaatsen kaartje met zonering toevoegen, waarbij tevens de aanpassing van de zone ter plaatse van Rijnsburgseweg 5 te Oostkapelle wordt opgenomen.

**5. BIJLAGEN**  
geen